

Tilstandsrapport

 Kombinert bolig og butikkbygg -
Digerneshuset

 Kyrkjegata 35, 6150 ØRSTA

 ØRSTA kommune

 gnr. 14, bnr. 44

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 12285-1610

Eiendomsverdi ref nr: ZC1094

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Olav Tvergrov



 **OSE**
Råd som realiserer visjoner

 PLAN OG ARKITEKTUR
 BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
 BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
 TAKST

 Medlem av
Norsk takst

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.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Lars Olav Tvergrov

lars.olav@oseing.no

908 91 944



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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 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

Kombinert eldre bolig- og butikkbygg over 3 etasjeplan, oppført i 1934.

Bygningen/boligen bærer preg av alder/slitasje og manglende utvendig vedlikehold de siste årene. Innvendig fremstår bygget i normal stand ut fra alder og er i bedre stand. Det må påregnes kostnader til utvendig vedlikehold, utbedringer, og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort levetid, og det kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader de neste årene. I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold.

Bygningens alder tilsier at den ikke tilfredsstiller nyere forskrifter og tekniske løsninger som blir benyttet, bla er vegger av stavlaft og takkonstruksjon uisolert.

Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater/Decra. Taket er besiktiget fra arkvinduer, takvindu og bakken. Snøfangere er montert. Taket omlagt av bygmester Inge Kolås AS i ca. 1999.

På tårn og trappetilbygg sør er det montert takpapp og takshingel. Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak. Snøfangere og takstige er montert.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium fra 1999 er, ført ned på bakken ved grunnmur.

På sider og front av takarker er det montert galvaniserte metallplater/beslag som er malte.

Ytterveggene består av uisolert stående tømmerkonstruksjon/stavhus og er kledd med liggende bordkledning fra byggeår, som mest sannsynlig er malt med linoljemaling.

Veggene på overbygg på inngangsparti er fra 1976 er av uisolert bindingsverkskonstruksjon og er kledd med liggende bordkledning og tekket med takshingel.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Uisolert mot kaldtloft som er åpent og uten gulv.

Skråhimlinger er også i hovedsak uisolerte, Etterisolert på tårnværelse ifølge eier.

Som en kuriositet er raften mot vest bygd lavere for og tilfredsstille et byggekrav/klage fra en nabo da huset ble bygget.

Bygningen har malte sidehengsla trevinduer med 2-lags glass og utenpåliggende sprosper fra 1999 i 3. etg. i arker.

Bygningen har tre lakkerte Velux trevinduer med 2-lags glass i trappegang, badet og i tårnværelset.

Bygningen har i 1. og 2. malte toppsving trevinduer med 2-lags støyreducerende glass og utenpåliggende sprosper fra 2007.

I trappegang er det malte trevinduer med koblet glass, hammerglass ytterst. Kobla vindu også i repos til kjelleretasje.

Bygningen har eik hovedytterdør og ytterdør i butikklokale. Elektrisk kodelås på hovedytterdør.

Utgang fra stue til utkraget balkong med trelemmer oppå tekket gulv. Trerekkverk med profilerte spiler.

Boligen ligger tett inntil E39 og det opplyses derfor om at det er en del trafikkstøy fra denne.

INNENDIG

[Gå til side](#)

I leiligheten i 2. etg. er det gulvbelegg i stue og teppeflis i trappegang. Veggene er i hovedsak i malte veggplater (en delvegg tapetsert). Innvendige tak har malte strukket malerpapp. I 3. etasje er veggene med tapet på soverom, eikepanel/langlopanel i tårnværelse på vegg/skråtak og malt originalpanel i trappegang. Innvendige tak i soverom har malt, strukket malerpapp, og malte trepanel/MDT-panel i trappegang. På gulv ligger det teppeflis oppå tregulv.

I butikklokalet er det teppeflis på tregulv. Veggene har malt trepanel med plassbygde hyller og reoler langs alle vegger. Innvendige tak har trepanel, og på dette er det festet kunststoff stilfasettplater.

I felles trappegang er det malt tregulv i entreen og teppeflis på repos. Langlopanel og finerplater på vegger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår med stubbloftsleire i bjelkelaget.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør ned til vedovn stue i 1. etg.

I grovkjeller er det gulv av betong og synlige betongvegger/mur mot terreng.

Boligen har "ny" malt vinklet tretrapp opp til 3. etg. Kjøkken ble i forbindelse med montering av Strynetrappen gjort mindre for og få plass.

Fra 1. etasje til 2. etasje er det en todelt, forseggjort original tretrapp. Trappen er malt og har et stort repos/mellomparti. I butikklokalet er det satt inn en lakkert sving tretrapp. opp til lagerrom i 2. etg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Boligen er foreslått fredet av riksantikvaren, men noe formelt fredningsvedtak er ikke kjent for huseier.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller

Det aktuelle rommet er et uinnredet kjellerrom som benyttes som vaskekjeller.

Det er opplegg for vaskemaskin og plast skyllekar. Veggene er av mur/betong, og gulvet er ubehandlet betong.

Badet i 3. etg. har usikker alder, men ble oppgradert tidlig på 2000 tallet og er bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997 i egenregi av huseier.

Gulv med overflate av våtromsbelegg på tregulv uten varmekabel. Panelovn på vegg.

Vegger med overflate med tynne baderomspanel på vegger og skråtak og malt himling.

Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvtoalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter og laminat benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med våtromsplater og malte MDF-plate på vegger, belegg på gulv, og innvendig tak med malt originalpanel.

Rommet har gulvtoalett, vaskeservant og speil, avtrekk via veggventil, naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, med varierende alder.

Innvendig avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2011 og i trappegang fra 2020.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, tilknyttet strømforsyning via stikkontakt.

El.-anlegget med ledningsnett har varierende alder. Men i kjeller er det montert nytt ledningsnett og brytere i forbindelse med at innmat i sikringsskap ble oppdatert med jordfeilautomater av Tussa installasjon AS for ca. 2 år siden.

El.-kontroll utført 22.11.2025

Elbilladder er montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1929, unntatt på nedsiden av huset hvor det ble gravd på 80-tallet.

Bygningen har grunnmur av sparesteinsmur/natursteinsmur.

Utenfor inngangspartiet er det en eldre støpt platting med en eldre sokkelmur/grensemur.

Boligen ligger i lett skrående terreng med betongsteinsbelagte fortau på to av 4 sider.

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

På 80-tallet ble det lagt nye utvendige avløpsrør på nedsiden av huset og det ble da lagt nye utvendig avløp. Bunnledning i huset er av betong ifølge gitte opplysninger.

Det er kun en egen liten biloppstillingsplass. Det er innregulert en opparbeidelse av gangvei som skal hete Dogata.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	293 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	293 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset

- Det foreligger ikke tegninger

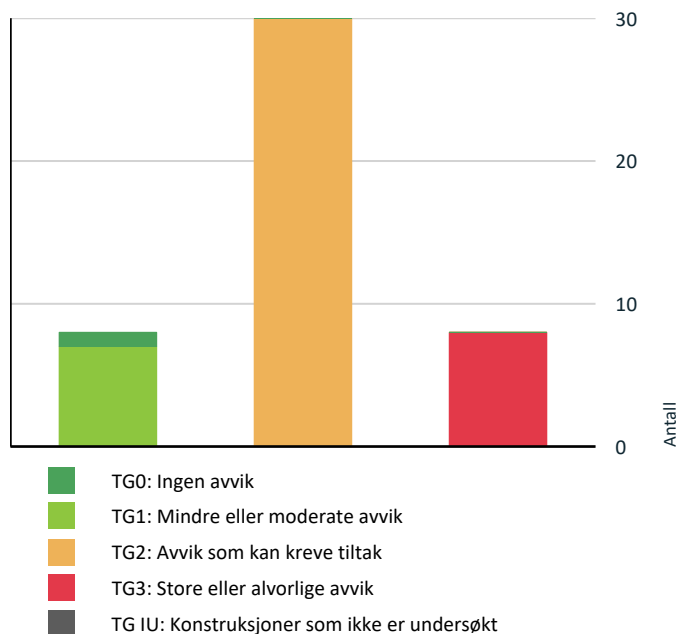
Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, tvilsomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus. Tegninger av tilbygg/inngangsparti vest fra 1976 ble fremvist og er det eneste som er i bygningsarkivet.

Bygningsstatus: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, da huset er bygget før 1965, fyrst då kom det et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning, men det tok noen år å få lovverket opp å gå.

Bygningen er registrert som butikk/forretningsbygning.

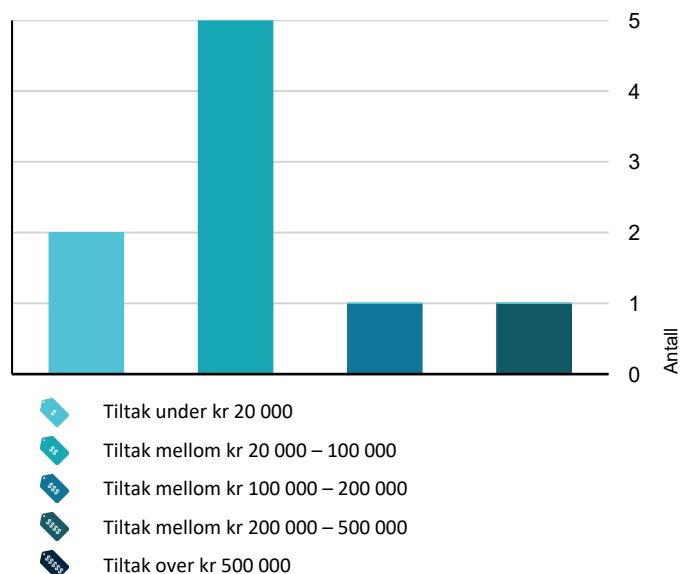
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I den reviderte forskriften NS3600:2025 som trådte i kraft 01.01.2026 ble det angitt en overgangsordning frem til 1. juli 2026, hvor også NS 3600:2018 kan benyttes. Det vil si at tilstandsrapport i IVIT programmet i ht. NS 3600:2018 fortsatt kan benyttes i denne overgangsordningen.

Vi presiserer at det i denne tilstandsrapporten så har vi lagt til grunn NS 3600:2018 for våre vurderinger og ikke ny NS3600:2025.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.

Videre for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Prisestimat ved TG3 gjelder for tiltak tilbake til samme, eller tilsvarende standard som opprinnelig. Et prisestimat er som ordet beskriver, et estimat og ingen fasit, estimatet kan derfor avvike både over og under forespeilet prisestimat. Ved store kostnader anbefaler vi å innhente pristilbud fra flere tilbydere/aktører for prissammenligning.

Oppsummering av avvik

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

Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Sammendrag av boligens tilstand

Takrenner er fulle med rusk/slam og siler over taknedløp er delvis tiltetta og må renskes. Malingsslitte beslag på arker og på beslag på tårnet. På tårn er det begynnende råteskade på vinduslister og trelistor opp mot taket, som må vedlikeholdes/skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen, som mest sannsynlig å være malt med linoljemaling, er svært malingsslitt og bør skrpes og males i nær fremtid for å beskytte treverket mot videre forvitring og skader.

Det er erfart at det kan være utfordrende å få maling til å sitte godt på linoljemalt kledning. Det bør derfor vurderes om kledningen bør skiftes, spesielt siden det er dårlig lufting bak kledningen og veggene er uisolerte.

Vannstokk er veldig værslitt, ligger nær bakken/fortau og det kan ikke utelukkes råteskader på denne, da den er ganske fuktutsatt.

Ut fra at det må gjøres vedlikehold på fasaden omgående, har takstmann vurdert konstruksjonene eller tilstanden på ytterkledningen til TG3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Veggkonstruksjon inngangsparti

[Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

På grunn av en lekkasje fra teknedløpet har det oppstått råteskader på kledningen på huset, samt skader nedover veggen i tilknytning til inngangspartiet. Det er også skader på takteking og takrenne, og papptaket på inngangspartiet er kraftig mosegrodd.

Råteskadene er observert på kledningen og nedover veggen ved inngangspartiet. Det kan ikke utelukkes at det også er råteskader inne i veggen på dette området.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etasje:

I stue er det målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet, og på kjøkken ca. 5 mm gjennom hele rommet.

I 3. etasje:

I trappegang ble det målt høydeforskjell på 20 mm over 2 meter. I soverom sør ble det målt 20 mm skjevhet gjennom hele rommet.

I 1. etasje ble det ikke foretatt målinger, men gulvene ble visuelt registrert som noe skjeve. Årsaken til at det ikke ble foretatt målinger i 1. etasje bør oppgis.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kjelleren fremstod som tørr ved befaringen.

Huseier opplyser at råteskaden på deleveggen skyldes en tidligere lekkasje i forbindelse med inngangstrappen, som pågikk over noen år. Etter utbedring av lekkasjen er forholdene forbedret.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Grensemur

[Gå til side](#)

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

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konstruksjonene har skjevheter.

Muren har blitt påkjørt og har en stor sprekke og platting har oppsprekninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er registrert knirk i gulvet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert betydelig knirk i undergulvet, og gulvet gir etter, blant annet foran toalettet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Decra-tekkingen har kraftig mosevekst som bør fjernes for å opprettholde takets funksjon og levetid.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er i hovedsak uisolert, noe som medfører betydelig varmetap.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Vinduyene er værslitte utvendig.



Utvendig > Velux takvinduer

[Gå til side](#)

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

Det er sprekke i lakken i nedkant av vinduskarm.



Utvendig > Vinduer i 1. og 2. etg.

[Gå til side](#)

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

Behov for utvendig vedlikhold.



Utvendig > Vinduer i trappegang

[Gå til side](#)

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

Kittingen på vinduene har falt av og mangler flere steder. Vinduene er værslitte utvendig og har behov for vedlikehold.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdører er ikke støyisolerte



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Oppkanten til døren er for liten.

Rekkverket er svært malingslitt.

Det er for liten avstand mellom kledning og dekke.

Mer enn halvparten av forventet levetid på tekkingen er passert.

Det ble registrert avflasset maling på undersiden av balkongen, noe som kan tyde på utett eller dårlig tekking.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Da boligen ligger inntil E39 og det opplyses derfor om at det er en del trafikkstøy fra denne.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Det er skader på den strukkede malerpappen i stuen.



Innvendig > Overflater i 3. etg.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Falmet eldre maling i trappegang



Innvendig > Overflater i 1. etg./butikk

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Slitte og utidsmessige overflater i entreen og i lagerrommet (tidligere spisestue) i 2. etasje, som nå er integrert med butikken via spiraltrapp.



Innvendig > Svingtrapp i butikkloklæ

[Gå til side](#)

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trinn er slitte



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er irr på rør.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe i butikk [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Dette kravet kom allerede i 2010.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Mindre riss og sprekker vil ofte forekomme i støpte og murte konstruksjoner. I dette tilfellet er det konstatert riss i normalt forekommende omfang ut fra alder på muren.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert symptom på fuktskader.

Vaskekjeller kan ikke sammenlignes med moderne vaskerom/ våtrom. Her er det ikke membran på gulv/ vegger, og det er gammelt støpejernsluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er flere synlige skruerull i platene som ikke er forseglet og plater er av eldre dato.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

KOMBINERT BOLIG OG BUTIKKBYGG - DIGERNESHUSET



Byggeår

1929

Kommentar

Huset er oppført i perioden
1929/1930 ifølge eier.

Anvendelse

Bolig og foretning

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, men veldig spesiell utforming - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom årene, men har nå betydelig med vedlikeholsetterslep utvendig.

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Overbygg på inngangsparti
1999	Modernisering	Nye vinduer og ny taktekking
2007	Modernisering	Nye vinduer i 2. et. og i 1. etg.
2025	Ombygging	Ny innmat i sikringsskap

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater/Decra. Taket er besikket fra arkvinduer, takvindu og bakken. Snøfangere er montert. Taket omlagt av byggmester Inge Kolås AS i ca. 1999.

Dagens eier har montert kobberband på møne i senere tid for og forhindre ytterligere mosevekst.

På tårn og trappetilbygg sør er det montert takpapp og takshingel.

Årstall: 1999

Kilde: Andre opplysninger: Alder på arkvinduer

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Decra-tekkingen har kraftig mosevekst som bør fjernes for å opprettholde takets funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Tidspunkt for utskifting av tekking og beslag på tårnet nærmer seg. Taket må rengjøres for mose og veistøv.

Dersom tiltak ikke gjennomføres snarest, øker risikoen for redusert levetid på taktekingen og mulige fuktskader som følge av slitasje og mosevekst.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak. Snøfangere og takstige er montert.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium fra 1999, ført ned på bakken ved grunnmur.

På sider og front av takarker er det montert galvaniserte metallplater/beslag som er malte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er fulle med rusk/slam og siler over taknedløp er delvis tiltetta og må renskes.

Malingsslitte beslag på arker og på beslag på tårnet.

På tårn er det begynnende råteskade på vinduslister og trelistene opp mot taket, som må vedlikeholdes/skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner og siler bør renses for å sikre god vannavledning og unngå vannskader på bygningen.

Malingsslitte beslag på arker og tårn bør males eller skiftes for å forhindre rust og videre forringelse, noe som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Begynnende råteskader på vinduslister og trelistene på tårnet må utbedres eller skiftes i nær fremtid for å hindre ytterligere skade og redusert levetid på konstruksjonen.

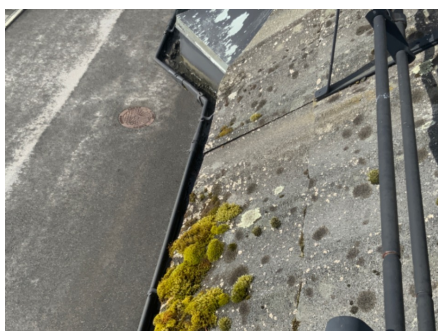
Kostnadsestimatet gjelder rens av takrenner ved bruk av lift og utbedring/vedlikehold av listverk på tårn. Vedlikehold, mosefjerning av takteking samt skraping og maling av fasade/beslag inngår under takteking og yttervegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader på listverk på tårn



Takrenner må renskes

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består av uisolert stående tømmerkonstruksjon/stavhus og er kledd med liggende bordkledning fra byggeår, som mest sannsynlig er malt med linoljemaling.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen, som mest sannsynlig å være malt med linoljemaling, er svært malingsslitt og bør skrapes og males i nær fremtid for å beskytte treverket mot videre forvitring og skader.

Det er erfart at det kan være utfordrende å få maling til å sitte godt på linoljemalt kledning. Det bør derfor vurderes om kledningen bør skiftes, spesielt siden det er dårlig lufting bak kledningen og veggene er uisolerte.

Vannstokk er veldig værslitt, ligger nær bakken/fortau og det kan ikke utelukkes råteskader på denne, da den er ganske fuktutsatt.

Ut fra at det må gjøres vedlikehold på fasaden omgående, har takstmann vurdert konstruksjonene eller tilstanden på ytterkledningen til TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningen bør skrapes og males snarest for å beskytte treverket mot videre forvitring, råte og fuktskader.

Det bør vurderes utskifting av kledning, spesielt på grunn av dårlig lufting, slitt vannstokk og uisolerte vegger. Samtidig kan etterisolering vurderes, noe som også kan gi mulighet for støyreducerende tiltak.

Vi anbefaler og monterer beslag ned mot fortau over vannstokk.

Manglende tiltak vil medføre økt risiko for omfattende råteskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder rengjøring, skraping og maling av fasaden samt oppsetting av lettstillas, som også kan benyttes til å rense takrenner og fjerne mose fra taket.

Utskifting av kledning og etterisolering av hele huset utvendig vil medføre betydelig høyere kostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Veggkonstruksjon inngangsparti

Beskrivelse

Veggene på overbygg på inngangsparti er fra 1976 er av uisolert bindingsverkskonstruksjon og er kledd med liggende bordkledning og teknet med takshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

På grunn av en lekkasje fra teknedløpet har det oppstått råteskader på kledningen på huset, samt skader nedover veggen i tilknytning til inngangspartiet. Det er også skader på takteking og takrenne, og papptaket på inngangspartiet er kraftig mosegrodd.

Råteskadene er observert på kledningen og nedover veggen ved inngangspartiet. Det kan ikke utelukkes at det også er råteskader inne i veggen på dette området.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Skadene må utbedres, inkludert utskifting av råteskadet kledning, fjerning av mose på taket samt reparasjon av takteking og takrenne.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Uisolert mot kaldtloft som er åpent og uten gulv.

Skråhimlinger er også i hovedsak uisolerte, Etterisolert på tårnværelse følge eier.

Som en kuriositet er raften mot vest bygd lavere for og tilfredstille et byggekrav/klage fra en nabo da huset ble bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er i hovedsak uisolert, noe som medfører betydelig varmetap.

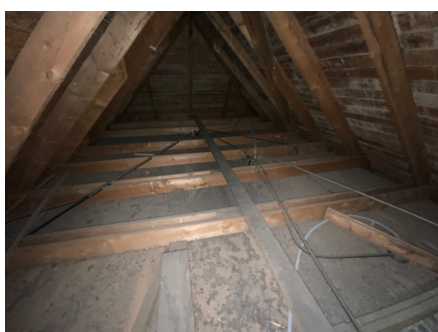
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etterisoleres i takkonstruksjonen for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten.

Manglende isolasjon medfører økte oppvarmingskostnader og risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte sidehengsla trevinduer med 2-lags glass og utenpåliggende sprosser fra 1999 i 3. etg. i arker.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vinduyene er værslitte utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer sammen med fasade/kledning bør rengjøres, skrapes og males for å hindre videre forvitring og råteskader. Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, redusert isolasjonsevne og behov for kostbare reparasjoner på sikt.



TG 2 Velux takvinduer

Beskrivelse

Bygningen har tre lakkerte Velux trevinduer med 2-lags glass i trappegang, badet og i tårnværelset.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekke i lakken i nedkant av vinduskarm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vi anbefaler rengjøring av takvinduer samt utbedring av sprekker i lakken og treverket.

Det bør også kontrolleres og eventuelt etterstrammes beslagskruer for å hindre utetthet, som kan føre til fuktskader og oppfukting av underliggende konstruksjon.



TG 2 Vinduer i 1. og 2. etg.

Beskrivelse

Bygningen har i 1. og 2. malte toppsving trevinduer med 2-lags støyreducerende glass og utenpåliggende sprosser fra 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Behov for utvendig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres utvendig vedlikehold/maling og utbedring av sprekker i treverket for å hindre videre forringelse.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fukt- og råteskader i vinduskarmene og omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer i trappegang

Beskrivelse

I trappegang er det malte trevinduer med koblet glass, hammergeglass ytterst. Kobla vindu også i repos til kjelleretasje.

Årstall: 1976

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Kittingen på vinduene har falt av og mangler flere steder. Vinduene er værslitte utvendig og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av kitt og overflatebehandling på vinduene for å hindre ytterligere forringelse av treverket.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, samt risiko for fukt- og råteskader i vinduene og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har eik hovedytterdør og ytterdør i buikklokale. Elektrisk kodelås på hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdører er ikke støysolerte

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk unngås.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert komfort i bygningen.

Manglende støysolering kan medføre økt lydgjennomgang, noe som kan redusere bokomforten. Eventuell oppgradering til støysolierende dører bør vurderes for å bedre lydforholdene.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til utraget balkong med trelemmer oppå tekket gulv. Trerekkverk med profilerte spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Tilstandsrapport

- Oppkanten til døren er for liten.

Rekkverket er svært malingslitt.

Det er for liten avstand mellom kledning og dekke.

Mer enn halvparten av forventet levetid på tekkingen er passert.

Det ble registrert avflasset maling på undersiden av balkongen, noe som kan tyde på utett eller dårlig tekking.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse, samt øke oppkanten til døren for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt malingslitt rekkverk bør utbedres og overflatebehandles for å forhindre videre forringelse og råteskader.

Avstanden mellom kledning og dekke bør økes for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for fuktskader.

Siden mer enn halvparten av forventet levetid på tekkingen er passert og det er spor etter lekkasje, bør det vurderes utskifting eller ytterligere undersøkelser for å unngå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen ligger tett inntil E39 og det opplyses derfor om at det er en del trafikkstøy fra denne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Da boligen ligger inntil E39 og det opplyses derfor om at det er en del trafikkstøy fra denne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er begrensede muligheter for å redusere trafikkstøyen ytterligere i et så gammelt hus, men eksisterende støyreducerende tiltak er montert i form av støyreducerende glass i 1. og 2.

Vedvarende støy kan påvirke bokomfort og innemiljø.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

I leiligheten i 2. etg. er det gulvbelegg i stue og teppeflis i trappegang. Veggene er i hovedsak i malte veggplater (en delvegg tapetsert). Innvendige tak har malte strukket malerpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er skader på den strukkede malerpappen i stuen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Skadet malerpapp i stuen bør utbedres eller skiftes for å sikre et tilfredsstillende estetisk uttrykk og forhindre ytterligere forringelse av overflaten. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 2 Overflater i 3. etg.

Beskrivelse

3. etasje er veggene med tapet på soverom, eikepanel/langlopanel i tårnværelse på vegg/skråtak og malt originalpanel i trappegang. Innvendige tak i soverom har malt, strukket malerpapp, og malte trepanel/MDT-panel i trappegang. På gulv ligger det teppeflis oppå tregulv.

Vurdering av avvik:

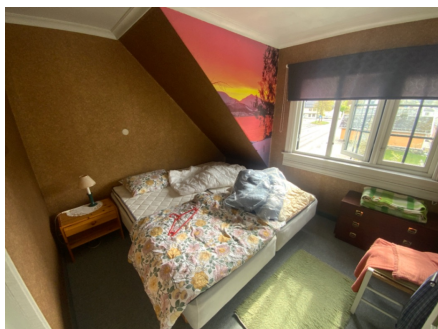
- Det er påvist andre avvik:

Falmet eldre maling i trappegang

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å male trappegangen på nytt for å utbedre falmet maling. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere estetisk forringelse og redusert inntrykk av vedlikehold.



TG 2 Overflater i 1. etg./butikk

Beskrivelse

I butikklokalet er det teppeflis på tregulv. Veggene har malt trepanel med plassbygde hyller og reoler langs alle vegger. Innvendige tak har trepanel, og på dette er det festet kunststoff stilfasettplater.

I 2. etasje er det laminat på gulv, eldre tapet på vegger og lakkerte finerplater i himling.

I felles trappegang er det malt tregulv i entreen og teppeflis på repos. Langlopanel og finerplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte og utidsmessige overflater i entreen og i lagerrommet (tidligere spisestue) i 2. etasje, som nå er integrert med butikken via spiraltrapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men på grunn av alder og slitasje på overflater i enkelte rom anbefales det å oppgradere eller utbedre overflater etter behov eller ønske.

Dette vil redusere forringelse og bidra til et bedre verdi på eiendommen på lang sikt.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår med stubbloftsleire i bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etasje:

I stue er det målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet, og på kjøkken ca. 5 mm gjennom hele rommet.

I 3. etasje:

I trappegang ble det målt høydeforskjell på 20 mm over 2 meter. I soverom sør ble det målt 20 mm skjevhet gjennom hele rommet.

I 1. etasje ble det ikke foretatt målinger, men gulvene ble visuelt registrert som noe skjeve. Årsaken til at det ikke ble foretatt målinger i 1. etasje bør oppgis.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør vurderes utbedring av skjevheter i gulvene dersom dette medfører ulemper i bruk eller ved fremtidig oppussing.

Konsekvensen av skjevheter kan være utfordringer ved legging av nye gulv, samt redusert komfort og funksjonalitet. Kostnadsestimatet gjelder enkel oppretting i enkelte rom; fullstendig oppretting vil bli betydelig dyrere, spesielt i et så gammelt hus.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør ned til vedovn stue i 1. etg. Sist tilsyn utført i 2019 og feiling i 2014



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I grovkjeller er det gulv av betong og synlige betongvegger/mur mot terreng, derfor er hulltaking er ikke foretatt, da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Delevegger i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kjelleren fremstod som tørr ved befaringen.

Huseier opplyser at råteskaden på delevæggen skyldes en tidligere lekkasje i forbindelse med inngangstrappen, som pågikk over noen år. Etter utbedring av lekkasjen er forholdene forbedret.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør utbedres råteskadet treverk på delevegg, samt vurderes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fukt- og råteskader, som kan medføre forringelse av konstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av råteskadet del på delevegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

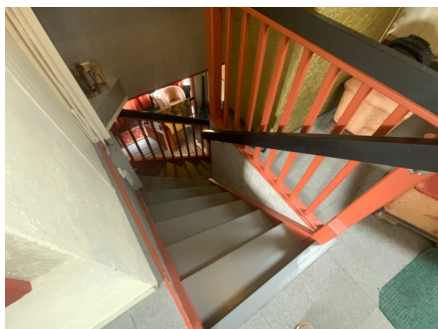


Råteskade på lettskillevegg

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har "ny" malt vinklet tretrapp opp til 3. etg. Kjøkken ble i forbindelse med montering av Strynetrappen gjort mindre for og få plass.



Innvendige trapp til 2. etg.

Beskrivelse

Fra 1. etasje til 2. etasje er det en todelt, forseggjort original tretrapp. Trappen er malt og har et stort repos/mellomparti.

Tilstandsrapport



Svingtrapp i butikkloklæ

Beskrivelse

I butikklokalet er det satt inn en lakkert sving tretrapp. opp til lagerrom i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

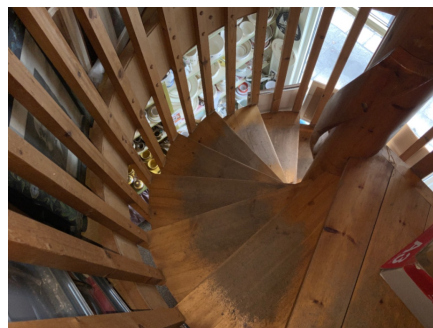
Trinn er slitte

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Trappen bør pusses opp eller rehabiliteres for å utbedre slitasjen på trinnene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje føre til redusert sikkerhet og økt risiko for fallulykker.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er foreslått fredet av riksantikvaren, men noe formelt fredningsvedtak er ikke kjent for huseier.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det aktuelle rommet er et uinnredet kjellerrom som benyttes som vaskekjeller.

Det er opplegg for vaskemaskin og plast skyllekar. Veggene er av mur/betong, og gulvet er ubehandlet betong.

Vaskekjelleren kan ikke sammenlignes med et moderne vaskerom/våtrom. Det er verken membran på gulv eller vegger, og det er en gammel støpejernsluk uten klemring i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen i form av fuktskader på trepanel og manglende tettesjikt. Det er også bare synlige murvegger i rommet, foruten på delevegger.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Vaskekjeller kan ikke sammenlignes med moderne vaskerom/ våtrom. Her er det ikke membran på gulv/ vegger, og det er gammelt støpejernsluk.

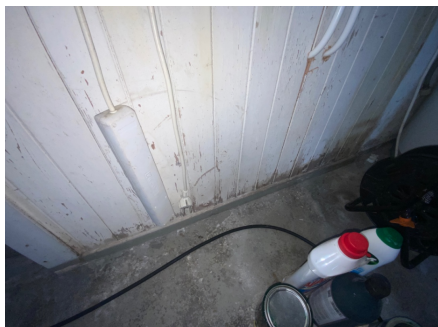
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hele våtrommet må renoveres, kostnadsestimatet er tatt med under våtrom generelt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 3. etg. har usikker alder, men ble oppgradert tidlig på 2000 tallet og er bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997 i egenregi av huseier.

Gulv med overflate av våtromsbelegg på tregulv uten varmekabel. Panelovn på vegg.

Vegger med overflate med tynne baderomspanel på vegger og skråtak og malt himling.

Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvtoalett og dusjkabinett.



3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har tynne rehab. baderomspanel/plater på vegger og skråtak, den flate delen av taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere synlige skruerull i platene som ikke er forseglest og plater er av eldre dato.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skruehull bør forsegles for å hindre fuktinntrengning ved vannsøl.

Eldre plater kan ha redusert levetid og bør vurderes skiftet for å redusere risiko for fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er flatt gulv med 0 fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen/belegg ved dørterskelen er ca 20 mm.

Det ble registrert motfall på gulvet mot innredning og hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert betydelig knirk i undergulvet, og gulvet gir etter, blant annet foran toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
- 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 bør vurderes utbedring av undergulvet for å redusere knirk og ettergivende gulv, spesielt foran toalettet, for å unngå videre forringelse og redusert komfort.

Manglende fall til sluk og motfall bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i konstruksjonen.

Estimatet gjelder oppretting av gulv og etablere fall med nytt våtromsbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



10 mm motfall



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegg og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, noe som medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. For å redusere risikoen bør det vurderes å skifte ut tettesjiktet.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, gulvtoalett og dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering via ventil i takvindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner pga. Pipe ligger mot dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det ikke er påvist indikasjoner på fukt ved overflatemåling, bør det tas høyde for at skjulte skader ikke kan utelukkes når hulltaking ikke er mulig. Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er økt usikkerhet rundt tilstanden i tilstøtende konstruksjoner, og eventuelle skjulte fuktskader kan forbli uoppdaget.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter og laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med våtromsplater og malte MDF-plater på vegger, belegg på gulv, og innvendig tak med malt originalpanel. Rommet har gulvtoalett, vaskeservant og speil, samt avtrekk via veggventil (naturlig avtrekk). Rommet ble oppgradert fr noen år siden.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskiftning av vannledningene for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløpsrør over kjellergulv er av eldre støpejern. Bunnledninger er av eldre betongrør, ifølge eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Det er påregnelig at man må skifte bunnledninger og avløpsrør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

En bør vurdere og montere romventillator med filter og varmegjennviner i enkelte rom/deler i huset.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2011 og i trappegang fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmepumpe i butikk

Beskrivelse

I bruksbutikken er det montert en over 20 år gammel luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, tilknytt strømforsyning via stikkontakt.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Dette kravet kom allerede i 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

Tilstandsrapport



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

El.-anlegget med ledningsnett har varierende alder. Men i kjeller er det montert nytt ledningsnett og brytere i forbindelse med at innmat i sikringsskap ble oppdatert med jordfeilautomater av Tussa installasjon AS for ca. 2 år siden.

El.-kontroll utført 22.11.2025

Elbilladder type Zaptec er montert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Se eventuelt i boligmappa.no. Eier har opplyst i egenerklæringen Nei på dette spørsmålet.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Ut fra at anlegget er nylig oppgradert og det har vært utført el.-kontroll går vi ut fra at el.-anlegget er i orden.

Tilstandsrapport



Elkontroll utført 22.11.2025



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1929, unntatt på nedsiden av huset hvor det ble gravd på 80-tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Dreneringen bør vurderes skiftet ut, da den har overskredet forventet levetid.

Manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av sparesteinsmur/natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tilstandsrapport

Mindre riss og sprekker vil ofte forekomme i støpte og murte konstruksjoner. I dette tilfellet er det konstatert riss i normalt forekommende omfang ut fra alder på muren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas utvendig oppgradering av mur/murpuss og overflatebehandling for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Riss og sprekker kan føre til at vann trenger inn, noe som kan gi skader på murverket over tid.

TG 3 Grensemur

Beskrivelse

Utenfor inngangspartiet er det en eldre støpt platting med en eldre sokkelmur/grensemur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Muren har blitt påkjørt og har en stor sprekk og platting har oppsprekninger.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres ny platting og murkant for å utbedre skadene etter påkjørsel og sprekke-dannelser.

Det anbefales å vurdere dette i sammenheng med eventuell fornyelse av dreneringen på denne siden av huset, for å redusere risiko for ytterligere skader og sikre konstruksjonens stabilitet, da det tilrås masseutskifting.

Kostnadsestimatet gjelder ny platting og kantmur.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skader, redusert stabilitet og mulig forverring av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lett skrående terreng med betongsteinsbelagte fortau på to av 4 sider.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast tilknytt offentlig nett via private stikkledninger.

På 80-tallet ble det lagt nye utvendige avløpsrør på nedsiden av huset og det ble da lagt nye utvendig avløp. Bunnledning i huset er av betong ifølge gitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er kun en egen liten biloppstillingsplass. Det er innregulert en opparbeidelse av gangvei som skal hete Dogata.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet er forhold som gjelder helse, miljø og sikkerhet kontrollert, punktene som i ht. NS3600:2025 har avvik i forhold til dagens krav, er angitt nedenfor.

Det blir ikke satt tilstandsgrad på disse punkta.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og redusere åpninger i rekkverk slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Manglende håndløper i innvendig trappeløp bør utbedres for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Avvik i branncelleinndeling bør kan en vurdere mot butikklokalet, men vil bli ganske krevende og eventuelt utføre for å sikre at bygget oppfyller dagens krav til brannsikkerhet, og dermed redusere risikoen for spredning av brann og ivareta liv og helse. Bygget er godkjent slik det er bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

293 m²/293 m²

Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset:
Trapperom, 4 Gang, Toalettrom, 2 Lagerrom,
Vaskekjeller, Entré, Butikklokale/Samleriet, Stue,
Kjøkken, Spisestue, Bad, 3 Soverom, 3 Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Til info er blir det omsatt leiligheter i eldre bygg i Ørsta sentrum for mellom kr. 8.168,- og kr. 31.429,- Videre blir eldre boliger typisk omsatt for mellom kr. 13.309,- og ca. kr. 26.000. Jfr. sammenlignbare salg nedenfor av boliger, tomannsboliger og leiligheter i sentrum.

Basert på at det på denne boligen eller leiligheten også tilhører et butikklokale som kan leies ut, har takstmann ut fra beregnet nedskreven teknisk verdi valg å legge markedspris på denne eiendommen i øvre intervall for oppnådde m2 pris for tilsvarende eldre leiligheter i Ørsta Sentrum. Dvs. på kr. 25.454,- pr./m2 for selve leiligheten i 2. og 3. etg. på ca. 110 m2 som den disponerer i dag.

Da det er begrenset etterspørsel for leie av næringslokaler i Ørsta Sentrum, har takstmann kun lag til grunn dagens leie på kr. 3.400,- pr. måned som bidrag som verdøkende effekt for eiendommen.

(Til info vil en på denne leieinntekten etter skatt 22% dekke rente og avdrag på ett lån på mellom 300-400.000,- med 5,5% rente i 25 år)

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vikegata 38 B ,6150 ØRSTA 85 m² 1939 2 sov	01-12-2022	2 200 000	2 300 000		2 300 000	27 059
2 Kyrkjegata 38 ,6150 ØRSTA 100 m² 1902 3 sov	26-03-2025	2 700 000	2 700 000		2 700 000	26 471
3 Gamlevegen 4 ,6153 ØRSTA 139 m² 1928 3 sov	07-06-2022	3 650 000	3 350 000		3 350 000	24 101
4 Webjørn Svendsen-gata 6 ,6150 ØRSTA 86 m² 1950 2 sov	20-04-2020	1 590 000	1 550 000		1 550 000	18 023
5 Vikegata 4 ,6150 ØRSTA 176 m² 1929 2 sov	06-07-2023	2 990 000	2 900 000		2 900 000	16 477
6 Vikegeila 8 ,6150 ØRSTA 265 m² 1950 4 sov	22-10-2025	3 700 000	3 700 000		3 700 000	13 309
7 Webjørn Svendsen-gata 16 ,6150 ØRSTA 202 m² 1939 4 sov	06-05-2021	2 015 000	1 650 000		1 650 000	8 168

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, ca. beløp. (Årsprognose 2026)	Kr.	8 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	8 500

Teknisk verdi bygninger

Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 950 000
Sum teknisk verdi - Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

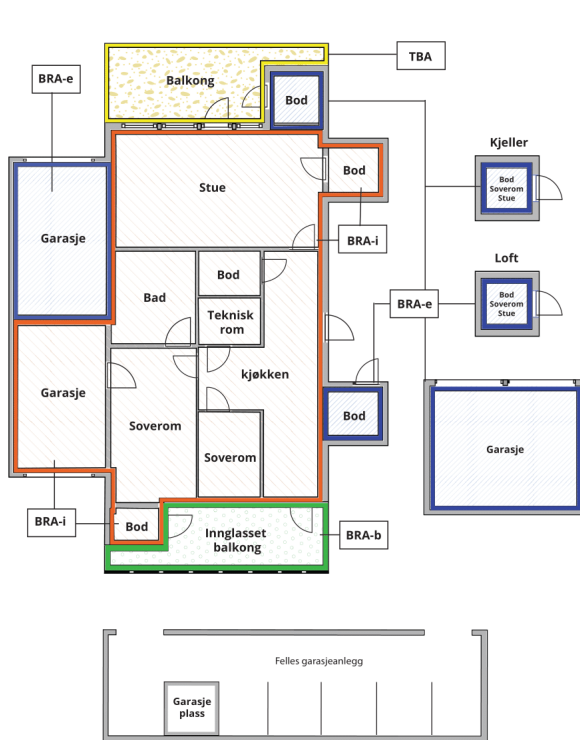
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	80			80			80
1. Etasje og butikklokale	85			85	3		85
2. Etasje	80			80	4		80
3. Etasje	48			48		17	65
Kryploft							
SUM	293				7	17	310
SUM BRA	293						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, gang, toalettrom, vaskekjeller, lagerrom, lagerrom 2/kålkjeller		
1. Etasje og butikklokale	Entré leilighet/butikklokale, trapperom/repos, butikklokale/samleriet		
2. Etasje	Trappegang, stue, kjøkken, spisestue/omgjort til butikklokale		
3. Etasje	Trappregang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3/tårnværelse, raftekott/bod, kott 2, kott 3		
Kryploft			

Kommentar

I arealet for 1. etg. har jeg medtatt arealet på mellometasje/repos i trappegang på ca. 6 m²
Leiligheten i 2. etg. uten arealet som butikken disponerer er på 80 m² - ca. 18 m² = 62 m² + arealet i 3. etg. på ca. 48 m². Totalt ca. 110 m²
BRAi

Kryploft har ikke utlagt gulv og derfor ikke måleverdig.

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 skjønsmessig.
Grunnet utforming på huset med tårn og mange sprang og vinkler er bygget vanskelig å måle nøyaktig spesielt i 3. etg. med ulik høyde på skråtaka.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, tvilsomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus.
Tegninger av tilbygg/inngangsparti vest fra 1976 ble fremvist og er det eneste som er i bygningsarkivet.

Bygningsstatus: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, da huset er bygget før 1965, fyrst då kom det et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning, men det tok noen år å få lovverket opp å gå.

Bygningen er registrert som butikk/forretningsbygning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elanlegg er oppgradert og elbilladder er montert. Se egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Lars Olav Tvergrov	Takstingeniør
	Martin Furseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	14	44		0	210.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kyrkjegata 35

Hjemmelshaver

Furseth Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen/Digerneshuset er "Signalbygget" i Ørsta og ligger like inntil E39 gjennom Ørsta sentrum. Eiendommen har bruktbutikk/næringslokale på gateplan. Leilighet i 2. og 3. etg. Lagerrom og toalett i grovkjeller.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra offentlig veg/sidegate, med kun en liten biloppstillingsplass på egen grunn nedom huset pluss offentlig parkering på nabogrunn.

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 til forettingsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, offentlig hellelagt fortau og en liten gruset biloppstillingsplass på nedsiden av huset. Tujaplanter mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser. (Ikke kontrollert av takstmann.)

Bygget er foreslått fredet av fylkeskommunen.

Dagens butikklokale er utleid til bruktbutikken Samleriet med månedlig leie på kr. 3.400,- pr måned. (Leieforholdet kan videreføres om ønskelig av kjøper.)

Det var en jordskiftesak ang Dovegen i 2024.

Historie - korleis huset vart til

Tekst er henta fra hjemmesiden til huset https://www.dirnes.net/digerneshuset/Digerneshuset_HIST.html

"Tidleg på 1900-talet gjekk det ein veg frå hovudbruket på Svendsengarden (Mellegarden), på skrå nedover til sjøen og den kaia som vart kalla "Plagå". Vegen var ein viktig veg for garden, tidlegare omtala som "kaivegen" eller "sjøvegen", men seinare kom han til å bli kalla "Dogata".

I juni 1929 var det registrert eit skøyte til Signy Digernes på ei hustomt ved den denne gata, ein parsell av tomte til Odin Johansen, far til Signy. Egedomen fekk tildelt bruksnr 44 av gard nr 14. Den same hausten vart Digerneshuset bygt, og Rasmus Digernes stod sjølv for både idé og oppføring. Huset vart bygt av ståande tømmerstavar med utvendig liggjande vestlands-kledning. Ørsta Avis skreiv i august 1929 at bygninga «ser ut til å pynte godt opp i lanskaper». Huset vart, og er framleis, eit av dei mest særmerkte i Ørsta, med både tårn og karnapp, og det er ikkje tvil om at Rasmus hadde henta ideane til huset frå tida (1911-1917) då han arbeidde som snekkar og husbyggjar i Amerika.

Huset stend i dag om lag slik som då det vart bygt. Den einaste vesentlege endringa som er blitt gjort, er oppføring i 1976 av eit vindfang ved inngangsdøra på nordsida (privatinngangen). I 2018 vart det innvendig bygt ny, tidsmessig trapp frå andre til tredje høgda. Huset inneheld forretningslokale i 1. etasje og leilighet i 2. og 3. etasje med stove, kjøkken, 2 soverom og bad.

Rasmus førte byggjerekneskap, og det ser ut til at huset kosta nær på kr 16.000 medrekna eigeninnsats og byggekostnadar for åra 1929 og 1930.

I byggjeperioden kom det til ein tvist mellom Rasmus Digernes og næraste grannen som meinte at høgda på huset var ulovleg. Saka vart sendt til fylkesmannen og vidare til departementet, og Rasmus fekk påbod om å stanse arbeidet. Rasmus heldt likevel fram med byggjinga, men endra takhallinga på nordsida slik at rafta vart senka omlag ein halv meter, og difor er huset i dag «skeivt». Det må nemnast at klaga frå grannen ikkje førde fram.

Etter kvart som huset vart ferdig, tok grannane til å lure på korleis Rasmus skulle ordne seg når han skulle på eit "nødvendig ærend". Ved "Dogata" nedanfor huset hadde dei andre utedoe sine, og Rasmus Digernes hadde gløymt å byggje utedoe på si tomt! Men det kom snart for ein dag at Rasmus, som ein av dei første i Ørsta, hadde installert nymotens vassklosett i kjellaren på huset sitt!"

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	3174917			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.05.2026	Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2026	Sammenlignbare slag	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart og reguleringsplan	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger av overbygd inngangsparti	22.09.1976	Fremvist, øvrige plantegninger finnes ikke i bygningsarkivet	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke med kommunal info.	29.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	Rapport ferdigstilt etter korrektur fra kunde. Jfr e-post

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitestadium: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZC1094>

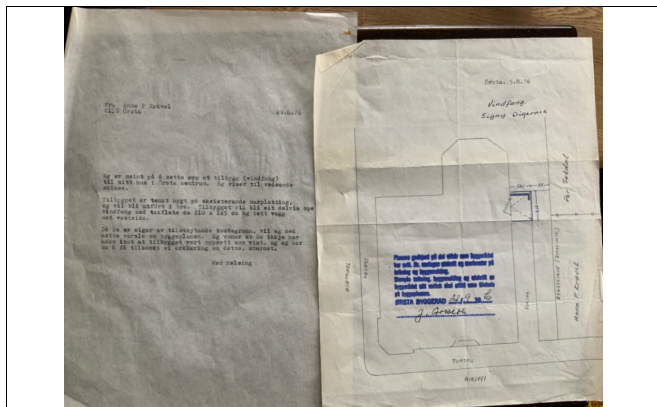
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

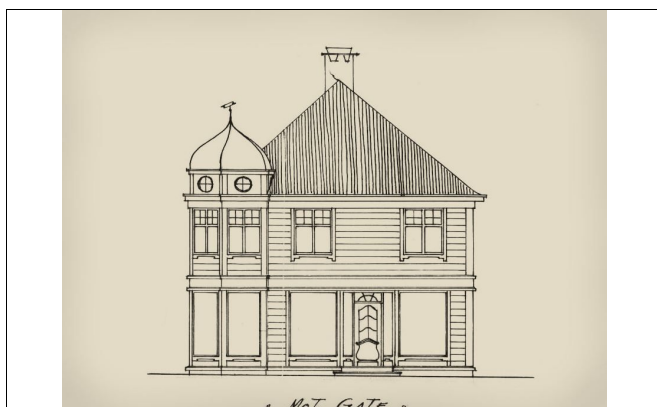
Andre bilder



Bilde av byggemelding tilbygg inngangsparti fra 1976



Originale fasadetegninger



Originale fasadetegninger