Tilstandsrapport

Enebolig
Harøysundvegen 70 , 6430 BUD
HUSTADVIKA kommune
gnr. 117, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 605 m² BRA-i: 577 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2420 **Eiendomsverdi ref nr:** QK1862

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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 byggeregler

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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 strakstiltak 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

Byggemåte
Boligen er opprinnelig oppført i 1918. Hoveddelen er oppført i tømmerkonstruksjon på grunnmur av mur/betong. Vestfløyen er oppført i mur-/betongkonstruksjon, mens tilbygg mot nord er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Fasadene er utvendig kledd med liggende bordkledning. Hovedhuset har saltak tekket med skiferstein, mens vestfløy, inngangsparti mot nord og garasje har taktekking av profilerte metallplater. Hoveddelen har loft med tresperrekonstruksjon og uinnredet loftsrom. Store deler av 1. etasje er ifølge eier innvendig påført med ca. 100 mm bindingsverk og etterisolert med ca. 100 mm mineralull.

Enebolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG Gå til side

Boligen består av hovedhus oppført i tømmerkonstruksjon, vestfløy oppført i mur-/betongkonstruksjon og tilbygg mot nord oppført i bindingsverk. Fasadene er kledd med liggende bordkledning. Hovedtaket er tekket med skiferstein, mens øvrige takflater har profilerte metallplater. Bygningen har en kombinasjon av eldre og nyere vinduer og dører. Eiendommen har flere terrasser, verandaer og uteoppholdsarealer. Det følger også en frittstående garasje oppført i mur-/betongkonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige arealer er fordelt over underetasje, 1. etasje, 2. etasje og loft. Bygningen er innredet med flere oppholdsrom, kjøkken, bad, toalettrom, boder og tekniske rom. Deler av bygningen er tilrettelagt som selvstendige boenheter. Loft i hovedhuset er uinnredet.

VÅTROM Gå til side

Bad. 2. etasje
Badet er av eldre årgang og har vinylbelegg i ruter på gulvet, flis på deler av veggene og malte veggplater. Himlingen er kledd med Tak-ess plater. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Bad. Underetasje
Badet er utført som kombinert bad og vaskerom. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett, dusjløsning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk.

Bad i vestfløy
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater/flislagte vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjløsning. Mekanisk avtrekk. Rommet betjener boenheten i tilbyggsdelen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje (hoveddel): Laminat på gulv, malt tapet og panel på vegger, Tak-ess plater i himling. IKEA-kjøkken fra 2022/2023 med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og lekkasjesikring montert.

Kjøkken 1. etasje i tilbygg: Åpen stue-/kjøkkenløsning med laminatgulv, malte veggflater og Tak-ess plater. IKEA-kjøkken fra 2022/2023 med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og lekkasjesikring.

Kjøkken underetasje: Laminat på gulv, malte panelvegger og Tak-ess plater i himling. Brukt kjøkkeninnredning montert ca. 2021 med heltre fronter, laminert benkeplate og omfattende hvitevarepakke. Lekkasjesikring montert.

SPESIALROM Gå til side

Boligen har toalettrom i både 1. og 2. etasje. Rommene er innredet med toalett og nødvendige sanitærinstallasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innlagt vann og avløp, elektrisk anlegg, varmtvannsproduksjon og ventilasjonsløsninger. Avløpsrør består av både eldre og nyere installasjoner. Ventilasjonen er hovedsakelig basert på naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra enkelte rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på opparbeidet tomt med plenarealer, uteoppholdsplasser og adkomstarealer. Takvann ledes via takrenner og nedløp til rørsystem i grunnen. Eiendommen er tilknyttet privat avløpsløsning med septiktank.

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

Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men disse stemmer ikke med dagens bruk av bygningen.

Kommunale dokumenter viser at bygningen opprinnelig er godkjent og registrert som forsamlingslokale/næringsbygg (misjonssenter), med ulike godkjente ombygginger og tilbygg gjennom årene.

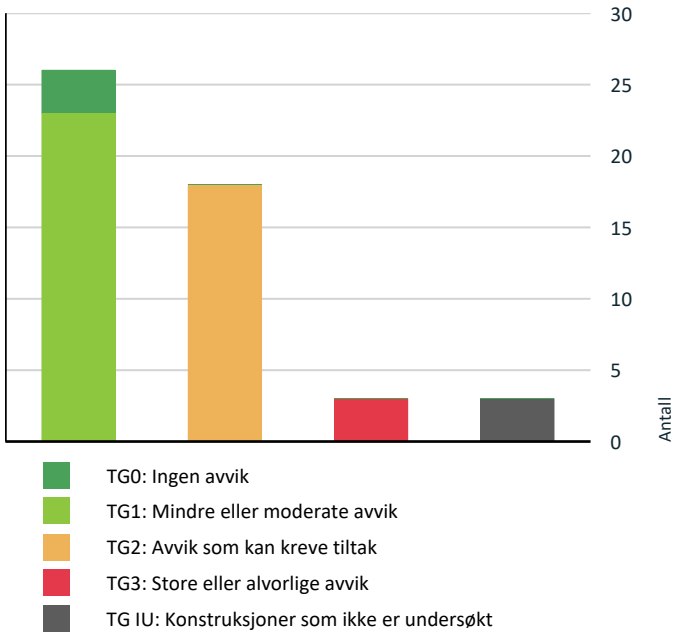
Ved befaringen ble det registrert at bygningen i dag benyttes på en måte som avviker fra godkjente tegninger og registrert bruk. Loftsetasjen er uinnredet, mens 2. etasje er innredet med soverom, bad, ganger og boder. I 1. etasje er det etablert stue, kjøkken og toalettrom. Underetasjen inneholder alle hovedfunksjoner for selvstendig boenhet og er utleid som leilighet. Tilbygg mot vest (vestfløyen) inneholder også alle hovedfunksjoner og benyttes som egen utleiedel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens bruk som bolig med flere boenheter er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kommunen opplyser at det ikke er registrert nyere søknader om vesentlige ominnredninger eller bruksendringer på eiendommen.

Bruken av bygningen synes ikke å være i samsvar med foreliggende byggetegninger, kommunale tillatelser eller registrert bygningskategori. Det er derfor usikkerhet knyttet til lovligheten av dagens planløsning, antall boenheter og bruk av arealene. Videre ble det ved befaring registrert at det ikke er synlige eller dokumenterte brannskillende konstruksjoner slik det fremgår av enkelte eldre tegninger og brannrelaterte vedtak. Det anbefales at kjøper foretar nærmere undersøkelser mot kommunen for å avklare bygningens godkjente bruk, eventuelle krav til bruksendring, seksjonering, brannsikring og nødvendige offentlige godkjenninger. Manglende godkjenning kan medføre krav om søknadsprosess, dokumentasjon, oppgradering eller tilbakeføring av tiltak.

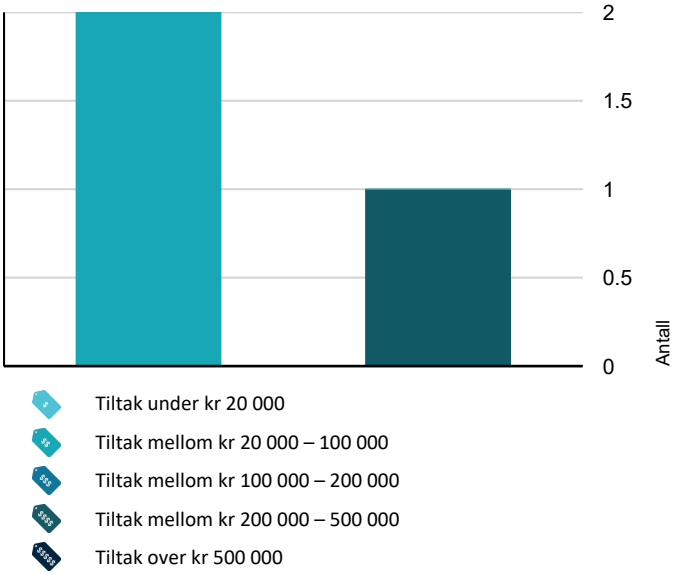
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - i vestfløy	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg mot nord	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utstyr på tak	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer av eldre årgang	Gå til side
Utvendig > Dører av eldre årgang	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1. etasje i tilbygg > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje i tilbygg > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1918

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Standard
Boligen har en variert standard som bærer preg av omfattende ombygginger og tilpasninger gjennom mange år. Det er en kombinasjon av eldre og nyere bygningsdeler. Flere vinduer og balkongdører er skiftet ut i 2021/2022, mens øvrige bygningsdeler består av både opprinnelige og senere oppgraderte konstruksjoner. Eiendommen inneholder flere boenheter med kjøkken, bad, toalettrom og oppholdsrom fordelt på flere plan.

Vedlikehold
Bygningen fremstår generelt vedlikeholdt ut fra alder, men flere bygningsdeler har høy alder og krever løpende vedlikehold. Dette gjelder særlig taktekking, beslag, eldre vinduer, dører, drenering/fuktsikring og utvendige trekonstruksjoner. Eldre konstruksjoner må forventes å ha et større vedlikeholdsbehov enn nyere bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Hovedhuset har saltakkonstruksjon tekket med skiferstein. Taktekkingen antas å være fra byggeår (1918). Taket er besiktiget fra takflaten. Underliggende undertak og tekkeoppbygning er ikke kjent, men vurderes å være av eldre dato.

Vestfløyen har taktekking av profilerte metallplater. Tekkingen antas å være fra oppføringstidspunktet på 1980-tallet. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er tilgjengelig fra loftsrom.

Tilbygget ved inngangspartiet mot nord har taktekking av profilerte metallplater fra oppføringstidspunktet på 1980-tallet. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Garasjen er trolig oppført på 1950-tallet og har taktekking av profilerte metallplater. Alder på tekkingen er ukjent. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Hovedhus:
Taktekkingen har høy alder og viser normal slitasje og elde. Det er registrert mose- og lavvekst stedvis samt rustdannelser på beslag og enkelte tekkingdetaljer. Selv om det ikke er registrert aktive lekkasjer eller følgeskader ved befaringen, har taktekkingen, undertaket og lektekonstruksjonen passert forventet teknisk levetid. Fra kaldloftet fremstår takkonstruksjonen som tett uten synlige tegn til vanninntrengning.

Vestfløy:
Det er registrert omfattende rustdannelser på takplatene og tilhørende beslag. Ved inspeksjon av undertaket er det registrert fuktpåvirkning og misfarging. Fuktforholdene fremstår som mest sannsynlig relatert til kondensdannelse på undersiden av takplatene og ikke som følge av lekkasje gjennom taktekkingen. Den omfattende rustdannelsen indikerer at taktekkingen har nådd en høy alder og har redusert restlevetid.

Tilbygg/inngangsparti mot nord:
Taktekkingen har normal aldersslitasje og stedvis korrosjon. Tekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Garasje:
På grunn av ukjent alder er restlevetiden usikker. Tekkingen fremstår med normal aldring og værpåvirkning. Det kan ikke utelukkes at tekkingen har høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hovedhus:
Det anbefales å planlegge omlegging av taket innen overskuelig fremtid. Ved omlegging bør undertak, sløyfer, lekter og beslag fornyes. Eksisterende skiferstein kan vurderes gjenbrukt dersom kvaliteten er tilfredsstillende. Dersom tiltak ikke utføres, må det forventes økt risiko for lekkasjer og følgeskader som følge av aldring av undertak og tekkeoppbygning.

Vestfløy:
Det anbefales nærmere vurdering av ventilasjonsforholdene i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondensdannelse. På grunn av omfattende rustangrep må det påregnes utskifting av taktekkingen innen relativt kort tid. Dersom tiltak ikke utføres, vil videre korrosjon kunne føre til perforering av platene og etterfølgende lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Tilbygg/inngangsparti mot nord:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av tekking og beslag. På sikt må utskifting påregnes som følge av alder og slitasje.

Garasje:
Det anbefales jevnlig kontroll av taktekking og beslag. På grunn av ukjent alder må det påregnes vedlikehold eller utskifting i takt med videre aldring og slitasje.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde. En del bulker på taktekking over inngangsparti.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taket er utstyrt med takrenner, nedløp, takfotbeslag og øvrige beslag i metall. Beslagene har som funksjon å beskytte konstruksjonene mot fuktpåvirkning og sikre kontrollert bortledning av takvann fra takflaten til terreng. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert omfattende rustdannelser på takfotbeslagene langs takfoten. Korrosjonen er godt utviklet og har medført nedbrytning av overflatebehandlingen flere steder. Videre er det registrert bulker og deformasjoner i takrenner og nedløp. Forholdene vurderes å være et resultat av høy alder, langvarig eksponering for vær og vind samt normal slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å skifte ut rustskadde beslag og eventuelt deformerte deler av takrenne- og nedløpssystemet i forbindelse med fremtidig vedlikehold eller omlegging av taket. Dersom korrosjonen får utvikle seg videre, kan beslagene miste sin funksjon som vannavviser, noe som kan føre til økt fuktbelastning på takfot, undertak og tilstøtende trekonstruksjoner. Det må derfor påregnes vedlikeholds- og utskiftingstiltak på kort til middels sikt.

TG 1 Skorteiner over tak

Beskrivelse

Skorsteinenene over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

TG 2 Utstyr på tak

Beskrivelse

Det er løs takstige med bøyle på taktekking til skortsein mot vest.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takstiger som er festet med bøyle over mønet er ikke godkjent. Takstiger skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler/tresperrer). Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstige skal være slik utformet at adkomst fra stige opp til tak, over til takstige, kan foregå på en sikker måte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kommunen har tilsynansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge fastmontert stigetrinn/takstige montert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens hoveddel er oppført i tømmerkonstruksjon, mens vestfløyen er oppført i mur-/betongkonstruksjon. Tilbygget mot nord er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Fasadene er utvendig kledd med liggende bordkledning. Ifølge eier er store deler av 1. etasje innvendig påforet med ca. 100 mm bindingsverk og etterisolert med ca. 100 mm mineralull.

Ifølge selger er deler av nordfasaden på hovedhuset slipt etter befaringen, og fasaden skal friskes opp før visning.

Kommentar:
Eldre konstruksjoner som dette kan erfaringsmessig ha skjulte råteskader som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert normal aldring og værslitasje på fasadekledning, vindskier og utvendige detaljer. Stedvis er det registrert begynnende oppsprekking, værpåvirkning og behov for vedlikehold av overflatebehandling. Konstruksjonene består delvis av eldre bygningsdeler hvor oppbygning, tilstand og eventuelle tidligere skader ikke fullt ut kan verifiseres uten destruktive undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales løpende vedlikehold av kledning, detaljer og overflatebehandling for å begrense fuktbelastning og videre nedbrytning av trekonstruksjonene. Eldre konstruksjoner som dette kan erfaringsmessig ha skjulte råte- eller fuktskader som ikke er mulig å avdekke ved visuell kontroll. Slike forhold kan først bli synlige ved fremtidige ombyggingsarbeider eller ved åpning av konstruksjonene. Dersom vedlikehold ikke utføres fortløpende, vil risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader øke over tid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - i hoveddel

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Hovedelen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med uinnredet loft fra byggeår. Konstruksjonen er i god stand sett i forhold til alder. Ingen fukt, råte, skader etter skadedyr påvist.



Fuktmåling i undertak i hovedhuset. Ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde av loft i hovedhuset.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft - i vestfløy

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Vestfløyen har pulttak med bærende konstruksjon oppført i tresperrer. Flere av sperrene er forsterket, og det er delvis etablert ny bæring i takkonstruksjonen. Loftet er etterisolert, og ifølge selger er det montert dampsperre mellom varm og kald side av konstruksjonen. Loftet har imidlertid svært begrensede luftemuligheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert forhøyede fuktverdier i undertaket. Det ble også observert synlige fukt- og råteskader stedvis i takkonstruksjonen. Etterisolering av loft med begrenset lufting anses som en risikokonstruksjon, da redusert ventilasjon kan føre til oppfukting av konstruksjonen. Det er ikke mulig å verifisere om dampsperren er tett og kontinuerlig utført i hele konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull lufting i kombinasjon med etterisolering kan medføre kondensdannelse og videre oppfukting av undertak og trekonstruksjoner. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette føre til utvikling av ytterligere råte- og fuktskader samt redusert levetid på takkonstruksjonen. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av loftskonstruksjonen for å kartlegge skadeomfang, kontrollere dampsperrens utførelse og vurdere tiltak for å forbedre ventilasjonen. Registrerte råteskader bør utbedres, og årsaken til fuktbelastningen bør avklares og korrigeres.

TG3 er gitt på grunn av påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Etter NS 3600 skal tilstandsgrad 3 benyttes ved store eller alvorlige avvik. Registrerte skader og forhøyede fuktverdier viser at konstruksjonen har vesentlig redusert funksjon og behov for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde over loftet i vestfløyen.



Loftet over vestfløyen. Utslag på fukt i undertaket, 17,5 vektprosent. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.



Råteskader i taksperre, taksperre er forsterket.



Ikke etablert luftesplate fra raft.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - tilbygg mot nord

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Ukjent konstruksjon. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer av nyere årgang

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere trevinduer med isolerglass. Flere av vinduene ble skiftet ut i 2021/2022 og består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass. De øvrige vinduene er av varierende alder, hovedsakelig koblede vinduer og eldre isolerglassvinduer. Vinduene fremstår generelt med normal funksjon ut fra alder og konstruksjonstype. De nyere vinduene bidrar til forbedret energiøkonomi og redusert vedlikeholdsbehov sammenlignet med de eldste vinduene. Utvendig vedlikehold av malte overflater må påregnes som en del av normalt periodisk vedlikehold.

TG 2 Vinduer av eldre årgang

Beskrivelse

Boligen har også flere eldre trevinduer av varierende alder, herunder enkelte originale eller eldre koblede vinduer med enkelt glass og varevindu. Ved befaring ble det registrert aldersslitasje i form av avflasset maling, værslitte karmer og rammer, begynnende nedbrytning av treverk samt behov for overflatebehandling flere steder. Enkelte vinduer har redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Vinduene er funksjonstestet ved stikkprøver. Som følge av alder må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av enkeltkomponenter og gradvis utskifting av vinduer etter hvert som teknisk levetid oppnås.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert betydelig vær- og aldersslitasje på flere eldre vinduer. Maling er stedvis avskallet, og det er registrert begynnende nedbrytning i karmer og rammer.

I gangen på loftet mot nord er det registrert knust glass i ett vindu.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer med slitte overflater bør skrapes, grunnes og males for å begrense videre nedbrytning av treverket. Det må påregnes utskifting eller rehabilitering av de eldste vinduene på sikt. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan nedbrytningen utvikle seg til råteskader og redusert funksjon.

Ifølge selger vil det knuste glasset i vinduet i loftsgangen mot nord bli skiftet omgående.

Tilstandsrapport



Eksempelbilde av værslitt vindu.

TG 1 Dører av nyere årgang

Beskrivelse

Boligen har flere nyere ytterdører/balkongdører av isolert utførelse med fabrikkmalte overflater og isolerglass. Det er opplyst og observert at en del balkongdører er skiftet i nyere tid. Dørene fremstår med normal funksjon og tilfredsstillende standard ut fra alder. Nye dører bidrar til forbedret tetthet, redusert varmetap og enklere vedlikehold sammenlignet med eldre dørkonstruksjoner.

TG 2 Dører av eldre årgang

Beskrivelse

Boligen har fortsatt enkelte eldre ytterdører og balkongdører av tre med varierende alder. Dørene har oppnådd høy alder og bærer preg av normal slitasje som følge av lang brukstid. Det ble registrert værslitte overflater, avflasset maling og redusert overflatebeskyttelse enkelte steder. Eldre dører har generelt svakere isolasjonsevne og tetthet enn moderne dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert alders- og værrelatert slitasje på eldre dører med behov for vedlikehold av overflater. Dørene har nådd eller nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og overflatebehandling for å begrense videre nedbrytning. Det må påregnes utskifting eller rehabilitering av de eldste dørene på sikt. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det oppstå redusert funksjon, økt luftlekkasje og videre nedbrytning av treverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har flere terrasser og uteoppholdsarealer med adkomst fra ulike deler av bygningen.

På vestsiden er det etablert markterrasse på ca. 27 m² med utgang fra stue i vestfløyen. Terrassen er oppført i trekonstruksjon og fremstår med normal bruksslitasje.

Over vestfløyen er det terrasse/veranda på ca. 25 m² med dekke av betong og utgang fra soverom i 2. etasje. Terrassen har rekkverk av tre, hvor rekkverkshøyden er målt til ca. 91 cm. Konstruksjonen ligger over oppvarmet areal og regnes som en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell vanninntrengning og kondes/fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet.

Mot sør er det oppført markterrasse på ca. 62 m² som gir gode uteoppholdsarealer med utsikt mot sjøen.

På vestsiden av eiendommen er det videre oppført terrasse med delvis overbygg samt tilhørende bod. Samlet areal for terrasse og bod er ca. 33 m². Konstruksjonen fremstår som et funksjonelt tilbygg til boligen.

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasjen er opprinnelig oppført som en frittstående bygning med et areal på ca. 20 kvm. Vestfløyen er i senere tid bygget helt i mot garasjebygningen. Bygningen er oppført med støpt betonggulv, pussede mur-/betongvegger og synlig takkonstruksjon av tre med bordkledd undertak. Garasjen er et enkelt uisolert bygg beregnet for parkering og lagring. Det er montert eldre tofløyet garasjeport i tre. På en innvendig murvegg er det registrert innskriften «ANNO 1956», noe som kan indikere byggeår eller tidspunkt for oppføring av garasjen. Det er registrert eldre fuktmerker og misfarging i undertaket og på deler av trekonstruksjonen. Fuktmålinger i treverket viste verdier på ca. 13–14 vektprosent på befaringsdagen, noe som tilsvarer tørre forhold. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

Det er registrert eldre fuktmerker og misfarging i undertaket og på deler av den synlige trekonstruksjonen. Garasjen fremstår med aldersmessig slitasje på overflater og bygningsdeler. Forholdet anbefales holdt under observasjon ved fremtidig vedlikehold. Dersom det oppstår nye fuktmerker eller tegn til lekkasje, bør taktekking og takkonstruksjon undersøkes nærmere for å avdekke årsak og behov for utbedring. Garasjen vurderes ellers å være funksjonell for normal bruk som garasje og lager.

Tilstandsrapport



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Råte i en taksperre, lite omfang. Normalt vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Underetasjen i utleiedelen har laminat på gulvene, malt panel på veggene og Tak-ess-plater i himling. I bakkant av kjelleren er det uinnredede rom med synlige murkonstruksjoner og enkle overflater tilpasset lagrings- og teknisk bruk.

Tilbygget som benyttes som utleiedel har laminat på gulvene, mens bodrom er belagt med vinylbelegg. Veggene er utført med en kombinasjon av malt tapet, pusset og malte murvegger samt panel. Himlingene er kledd med Tak-ess-plater og malte platekledninger.

I 2. etasje består gulvoverflatene av vinylbelegg, heltre furugulv, teppebelegg og laminat. Veggene har malte glatte overflater og panelkledning, mens himlingene er utført med malte slette tak. Flere av de eldre overflatene i etasjen bærer preg av alder og bruksslitasje, med registrerte skader og slitasje i enkelte gulvflater.

I 1. etasje i hoveddelen er gulvene belagt med laminat og vinylbelegg. Veggene har malte slette overflater, malt panel og tapet. Himlingene er utført med Tak-ess-plater og MDF-panel.

Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på flere av de eldre overflatene, spesielt i 2. etasje hvor det forekommer slitasje og enkelte skader i gulvoverflater. Overflatene vurderes å ha hovedsakelig kosmetiske forhold knyttet til alder og bruk. Ved behov kan lokale reparasjoner, oppgradering eller utskifting av slitte overflater gjennomføres som en del av normalt vedlikehold og modernisering.



Glippe i endeskjøt på laminatgulv i stue/kjøkken i hovedetasje. Selger skal forsøke å reparere dette før visning/salg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Etasjeskiller 2. etasje:
Det er målt ca. 35 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 21 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot sørvest over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 22 mm høydeforskjell. 35 mm i gangen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Etasjeskiller i 1. etasje:
Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i hall over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i hall er det målt ca. 5 mm høydeforskjell. 8 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normalt med planhet og retningsavvik i denne type konstruksjoner som er så gamle. NS 3600 hensyntar ikke eldre konstruksjoner og krever ikke bedre enn TG3 på avvikene. NS 3600 krever ikke bedre en TG3 når det er over 20 mm retningsavvik på gulv over en avstand på 2 meter, eller over 30 mm gjennom hele rommet. Kostnadsestimat er satt for flytavretting av gulv og heving av dører/utsparinger, det er ikke nødvendigvis behov til å foreta tiltak. Det er ikke unormalt med retning og planhetsavvik i boliger fra denne tidsperioden. Når det gis TG3 i tilstandsrapporten er det krav til at det også skal settes et kostnadsestimat for utbedring av avviket, ref forskrift til avhendingsloven.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere.

MERK:
Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består i stor grad av åpne murkonstruksjoner. På grunn av konstruksjonstype og tilgjengelige overflater er hulltaking ikke vurdert som nødvendig. Kjelleren er oppført etter datidens byggeskikk, uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon mot terreng, og var opprinnelig ment benyttet som grovlager og oppbevaringsrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur mot nordvest i kjellerboden. Ved referansemåling ble det registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av veggen mot gulv, mens det ikke ble registrert forhøyede verdier i øvre del av veggen. Forholdet er typisk for eldre grunnmurskonstruksjoner med fuktpåvirkning fra omkringliggende terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuktgjennomtrenging kan medføre saltutslag, avskalling av puss og generelt redusert brukskvalitet i kjellerrommet. For å redusere fuktbelastningen anbefales det å sikre gode fallforhold på terrenget rundt bygningen, kontrollere takvannsavledning og ved behov vurdere utbedring eller oppgradering av drenering og fuktsikring. Det må påregnes at slike kjellerkonstruksjoner normalt vil ha et høyere fuktnivå enn moderne konstruksjoner.



Utslag på fukt i kjellerboden.



Dette området er det målt fukt.



Oversiktsbilde av boden det er målt fukt.



Noe fuktutslag i nedkant av grunnmur i dette rommet også.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapper fra byggeår.

Tilstandsrapport

Oppvarming

Beskrivelse

Underetasje:
Det er gulvvarme i entré, stue og soverommet lengst sørvest, samt i badet og boden/tiltenkt bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre årgang og ingen membran/tettesjikt. Det er vinylbelegg i ruter på gulvet, flis på vegger og malte veggplater, tak-ess plater i himling. Rommet er innredet med vask, toalett og dusjkabinett. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvkonstruksjonen ved dusjkabinettet. Gulvet fremstår ikke som en tett våtromskonstruksjon, og det er ikke membran eller annet dokumentert tettesjikt på veggene. Badet har oppnådd høy alder, og konstruksjonene tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsninger for våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

På grunn av alder, manglende tettesjikt og registrerte fuktutslag vurderes badet å ha betydelig risiko for skjulte fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner. Det må påregnes behov for totalrenovering av badet. Ved renovering anbefales det at badet bygges opp etter dagens krav og anerkjente våtromsløsninger med tilfredsstillende membran, fallforhold, ventilasjon og dokumentasjon.

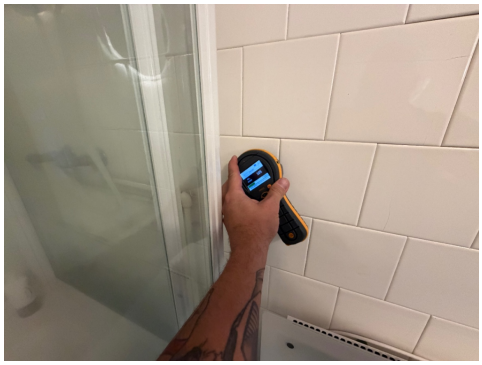
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av badet.



Ikke utslag på fukt i gulvet ved døren.



Ikke utslag på fukt i veggen.



Utslag på fukt i gulvet like ved dusjkabinettet.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er av tømmer, hulltaking kan derfor ikke gjennomføres. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, det gitt utslag på fukt i gulvet like utenfor dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE I TILBYGG > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Badet ble etablert 2022/23, ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Alt arbeid er opplyst utført av fagfolk som er innleid. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har opplegg for avtrekksvifte. Det er spalte i vindu, tilluft spalte under dør.

1. ETASJE I TILBYGG > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse
Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

MERK:
Det er ikke fuget med egnet fugemasse mellom bunnlist og våtromsplater i områder definert som våtsone, ingen skader registrert i følge av dette, kan enkelt fuges nå i etterkant.

1. ETASJE I TILBYGG > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse
Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet fra dør til sluk på ca 1:100 fallforhold. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift.

1. ETASJE I TILBYGG > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.

1. ETASJE I TILBYGG > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

1. ETASJE I TILBYGG > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Rommet har opplegg for avtrekksvifte. Det er spalte i vindu, tilluft spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

1. ETASJE I TILBYGG > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Eneste mulighet for hulltaking er fra gangen, i soverommet mot dusjen er det fastmontert seng, derav ikke mulig å utføre hulltaking og fuktmåling, hele gulvet er betegnet som våtsone og hulltaking skal gjennomføres, ref forskrift til avhendingsloven. Stedet hullet ble tatt er ikke fuktpåkjent og vil i utgangspunktet ikke være en fullverdig fuktmåling i ett våtrom. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Badet ble etablert 2021/22, ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Alt arbeid er opplyst utført av fagfolk som er innleid. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse
Flis på vegger, malt slett himling med innfelte spotlights.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet fra dør til sluk på ca 1:100 fallforhold. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift.



Avvik på lokalfall.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk. Synlig membran klemt under klemring.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er betongvegg mellom bad og kjøkken, ikke mulig å ta hull å måle etter fukt mot dusjsone. Det er åpen vegg mellom bad og bod og det er ikke påvist fukt i dette området.



Fuktsøkt i bunnsvill mellom bad og bod/tiltenkt bod.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, tapet på vegger og mdf-plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2021/22. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, dampovn, vinskap, kaffemaskin, koketopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. I stuen tilhørende kjøkken er det innredning med tallerknervarmer. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE I TILBYGG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malt tapet og panel på vegger, tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2022/23. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. I kjøkkenet er det også satt inn vaskemaskin for klær. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE I TILBYGG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilasjonen består av kullfilterventilator uten forsert eller mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen. Løsningen gir begrenset fjerning av fukt, varme og matos sammenlignet med avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forsert avtrekk til friluft eller oppgradere til ventilasjonsløsning med bedre avtrekkseffekt. Uten tiltak kan økt fukt- og luktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom forekomme over tid. Løsningen fungerer for normal bruk, men tilfredsstiller ikke dagens anbefalte standard for kjøkkenventilasjon, hvor avtrekk fra kokesone normalt føres direkte til friluft, eventuelt i kombinasjon med balansert ventilasjon i nyere bygg.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malt panel på vegger og tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning montert brukt ca i 2021. Kjøkkeninnredningen har fronter i heltre med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, koketopp på gass (denne er frakoblet), oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, kaffemaskin og tallerknervarmer. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt er ikke montert. Lekkasjesikring/vannstopp er montert.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilasjonen består av kullfilterventilator uten forsert eller mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen. Løsningen gir begrenset fjerning av fukt, varme og matos sammenlignet med avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forsert avtrekk til friluft eller oppgradere til ventilasjonsløsning med bedre avtrekkseffekt. Uten tiltak kan økt fukt- og luktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom forekomme over tid. Løsningen fungerer for normal bruk, men tilfredsstiller ikke dagens anbefalte standard for kjøkkenventilasjon, hvor avtrekk fra kokesone normalt føres direkte til friluft, eventuelt i kombinasjon med balansert ventilasjon i nyere bygg.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Naturlig ventilering med ventil i tak.

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.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Naturlig ventilering med ventil i tak.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør). Fordelerskapene har avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Hovedstoppekran plassert i lagerrom i kjelleren.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast av nyere årgang. Ifølge selger er alle avløpsledninger skiftet i løpet av de siste seks årene, med unntak av avløpsledninger som er nedstøpt i gulvet i teknisk rom. Lufting av avløpsanlegget ble ikke lokalisert ved befaringen. Staking kan utføres via sluk, vannlåser og toaletter.

Nye rør som er utskiftet er TG1.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

De utskiftede avløpsledningene vurderes til TG1. Avløpsledninger som ikke er skiftet ut er av eldre årgang og har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon og restlevetid som mer usikker enn for nyere rørinstallasjoner. Det har ikke vært mulig å verifisere om avløpssystemet har tilfredsstillende lufting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å foreta en nærmere tilstandsvurdering av de eldre avløpsledningene, eksempelvis ved kamerainspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid være utsatt for slitasje, korrosjon, deformasjoner og avleiringer som kan føre til redusert funksjon, tilstopping eller lekkasjer. Det må påregnes at det på sikt kan oppstå behov for utbedring eller utskifting av de gjenværende eldre delene av avløpsanlegget. Videre anbefales det å avklare løsning for lufting av avløpssystemet dersom dette ikke kan dokumenteres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

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.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilbygget utleiedel har luft til luft varmepumpe plassert i stue/kjøkken, fabrikkert i 2024.

I i hoveddelen er det to varmepumper i stuen i 1. etasje, fabrikkert i 2019 og 2024.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter ca fra 2024, plassert i tekniskrom i kjelleren. Ny termostat på bereder den 16.04.2025. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Renoverte sikringsskap med automatsikringer.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Elinett har nylig gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i bygningen ifølge selger, rapport er ikke forelagt takstmannen. Ifølge eier har MIFO Hustadvika bekreftet at eventuelle avvik som fremkommer ved kontrollen vil bli utbedret fortløpende. Dokumentasjon på lukking av eventuelle avvik er ikke forelagt takstmannen.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Ref elkontroll og retting av avvik som skal utføres omgående ifølge selger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har naturlig drenering uten dokumenterte eller registrerte etablerte drenssystemer rundt grunnmuren. Konstruksjonen er typisk for eldre bygninger oppført uten moderne drenerings- og fuktsikringsløsninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ut fra observasjoner ved befaring registrert indikasjoner på at drenering og eventuelle fuktsikrende tiltak rundt grunnmuren har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Redusert effekt av drenering og fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning på grunnmurskonstruksjonene, med fare for fuktgjennomtrenging til rom under terreng. Forholdet bør holdes under observasjon, og ved tegn til økende fuktproblemer anbefales nærmere undersøkelser av grunnmurskonstruksjoner, terrengforhold og behov for drenerende tiltak. På sikt må det påregnes at oppgradering av drenering og fuktsikring kan bli nødvendig for å redusere fuktpåvirkningen på bygningen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber, alder er ukjent men skal ifølge selger muligens være skiftet ut på 80-tallet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

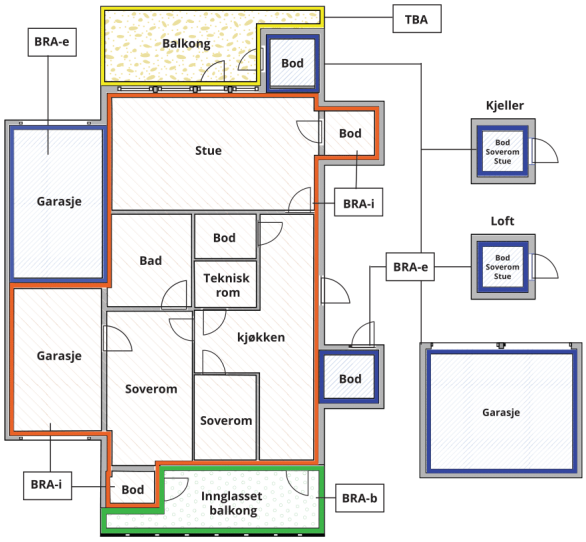
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	56			56	
2. etasje	150			150	25
1. etasje	170		4	174	
1. etasje i tilbygg	65	20		85	27
Underetasje	136	4		140	95
SUM	**577**	**24**	**4**		**147**
SUM BRA	**605**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft			
2. etasje	Trapperom, gang, bad, toalettrom, garderobe, 7 soverom, lite rom benyttes som barnerom		
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, tidligere toalettrom benyttet som bod, stue/kjøkken		Innglasset balkong
1. etasje i tilbygg	Entré, 3 soverom, bad, stue/kjøkken, gang, bod	Garasje	
Underetasje	Entré, 3 soverom, bad/vaskerom, bod som er klargjort for bad, kjøkken, stue, trapperom, gang, teknisk rom, bod/lagerrom	Bod med utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men disse stemmer ikke med dagens bruk av bygningen.

Kommunale dokumenter viser at bygningen opprinnelig er godkjent og registrert som forsamlingslokale/næringsbygg (misjonssenter), med ulike godkjente ombygginger og tilbygg gjennom årene.

Ved befaringen ble det registrert at bygningen i dag benyttes på en måte som avviker fra godkjente tegninger og registrert bruk. Loftsetasjen er uinnredet, mens 2. etasje er innredet med soverom, bad, ganger og boder. I 1. etasje er det etablert stue, kjøkken og toalettrom. Underetasjen inneholder alle hovedfunksjoner for selvstendig boenhet og er utleid som leilighet. Tilbygg mot vest (vestfløyen) inneholder også alle hovedfunksjoner og benyttes som egen utleiedel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens bruk som bolig med flere boenheter er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kommunen opplyser at det ikke er registrert nyere søknader om vesentlige ominnredninger eller bruksendringer på eiendommen.

Bruken av bygningen synes ikke å være i samsvar med foreliggende byggetegninger, kommunale tillatelser eller registrert bygningskategori. Det er derfor usikkerhet knyttet til lovligheten av dagens planløsning, antall boenheter og bruk av arealene. Videre ble det ved befaring registrert at det ikke er synlige eller dokumenterte brannskillende konstruksjoner slik det fremgår av enkelte eldre tegninger og brannrelaterte vedtak. Det anbefales at kjøper foretar nærmere undersøkelser mot kommunen for å avklare bygningens godkjente bruk, eventuelle krav til bruksendring, seksjonering, brannsikring og nødvendige offentlige godkjenninger. Manglende godkjenning kan medføre krav om søknadsprosess, dokumentasjon, oppgradering eller tilbakeføring av tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avdekket avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av bygningen. Eiendommen er opprinnelig godkjent og registrert som forsamlingslokale/næringsbygg, mens bygningen i dag benyttes som bolig med flere boenheter. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at dagens bruksendringer er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kommunen opplyser videre at det ikke er registrert nyere søknader om vesentlige ominnredninger eller bruksendringer på eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Frank Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	117	12		0			Ikke relevant

Adresse
Harøysundvegen 70

Hjemmelshaver
Lingen Anne Helen, Hansen Frank

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Harøysundet ligger ca. 3,5 kilometer fra tettstedet Bud med Kyststi, Ergan fort og et aktivt nærings -og bomiljø. Her er det også butikker, skole, barnehage, frisør og restaurant. Bud er et populært sted å bo samt et kjent utfartssted for turister og folk i området.

Huset ligger flott til ved en kolle som gir en skjermet og frodig eiendom, solrike fine uteområder.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller med ukjent videre overløp.

Regulering

Området er ikke regulert.

Det ligger i kommuneplanen som eksisterende næringseiendom. Det ligger som en egen angivelse bare for denne eiendommen. Naboeiendommen er boligeiendom eller LNF-område.

Om tomten

Tomta er opparbeidet plenarealer, asfaltert gårdsplass, og det er en hyggelig uteplass mot sør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.06.2026		Gjennomgått	37	Nei
Egenerklæringsskjema	14.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	
2	15.06.2026	Glemte å legge inn areal for garasje og bod under innglasset balkong.
3	15.06.2026	Endret navn på befaringsdeltaker
4	16.06.2026	Etter befaring er det mottatt opplysninger fra selger om at det knuste glasset i vinduet i loftsgang mot nord skal skiftet ut omgående. Videre opplyser selger at deler av nordfasaden på hovedhuset er slipt etter befaringstidspunktet som ledd i vedlikeholdsarbeider. Fasaden vil bli frisket opp før visning/salg. Ovennevnte forhold er ikke kontrollert av takstmannen etter at arbeidene ble utført, og opplysningene er basert på informasjon mottatt fra selger.

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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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, 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/QK1862

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon