

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Bergevegen 127, 6674 KVISVIK
 TINGVOLL kommune
 # gnr. 127, bnr. 193

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 10.10.2025

Rapportdato: 16.10.2025

Oppdragsnr.: 21622-1179

Referansenummer: OP1083

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Nesje Hammarbäch



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.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Hammarbäch

Stian Nesje Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

Eivind Lange

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315



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 fuktøk.

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TG 3

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.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSOBJEKTET

Fritidsbolig oppført i 1986, på ett plan, og ble tilbygget mot nord i 2010. På eiendommen står det i tillegg en frittstående garasje, samt en vedbod plassert på terrassen på nordsiden. Tomten er romslig og har et areal på ca. 1 285 m².

STANDARD

Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i henhold til Byggeforskriften av 1969 (BF69) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriets Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggt teknisk forskrift.

PARKERING

På eiendommen er det i tillegg til garasjen opparbeidet oppstillingsplass til bil både foran garasjen, samt gruset området på eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak, lekter og tekking. Taktekking består av stål/aluminiumsplater. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpsvannet ledes ned mot terrenget, hvor det dreneres naturlig i grunnen.

Veggkonstruksjon og fasade:

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående bordkledning.

Vinduer:

Vinduer på stuen i boligen er fra byggeåret og har 3-lags isolerglass,

mens soverommene er utstyrt med vinduer med 2-lags isolerglass. I tilbygget er det montert vinduer med 2-lags isolerglass fra 2010.

Utvendige dører:

Boligen har en stor, profilert ytterdør med vindusfelt. I tillegg finnes dør ut fra soverommet i tilbygget, balkongdør fra stuen med glassfelt, samt en tredør fra badet.

Veranda og terrasse:

Boligen har en romslig, sørvendt veranda, med terrasse som strekker seg rundt store deler av boligen, hvor deler av arealet er overbygd. Verandaen er bygget med terrassebord og har rekkverk i en kombinasjon med glass og vertikale spiler. Terrassedekket er lagt over et tidligere basseng, og på terrassen finnes en vedbod på nordsiden samt en bod på sørøstsiden. Over det tidligere bassenget er det plassert en jacuzzi under et overbygd areal.

Innvendig trapp:

Ved inngangspartiet er det en tretrapp med tette opptrinn og rekkverk i samme utførelse som øvrig rekkverk.

Jacuzzi og basseng:

På verandaen var det opprinnelig et flislagt basseng. Området er i dag dekket med terrassebord, og det er plassert en jacuzzi over tidligere basseng. Jacuzzien er ikke funksjonstestet av undertegnede, men eier opplyser at den fungerer som den skal og er uten feil eller mangler.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

I boligen er gulvflatene hovedsakelig dekket med gulvbelegg, mens soverommene har teppe. Veggene og himlingen har malt panel.

Etasjeskille:

Etasjeskillet er oppført i treverk og utført som en tradisjonell isolert stubbeloftskonstruksjon.

Radon:

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Pipe og ildsted:

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en vedovn som er plassert på stuen.

Krypkjeller:

Under boligen finnes en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med adkomst via en luke på nordsiden. Ved befaringstidspunktet var luken skrudd fast.

Innvendige dører:

Boligen har malte profilerte innerdører.

Fast innredning:

Av fast innredning er det garderobeskap på enkelte soverom. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Oppvarming:

Beskrivelse av eiendommen

Boligen varmes opp ved hjelp av varmekabler på bad/vaskerom, og en vedovn i stuen. Øvrig oppvarming skjer ved hjelp av panelovner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet har fliser på veggene i våtsonen, mens øvrige veggflater er tapetserte. Himlingen er utført med malt panel. Gulvet er flislagt og har panelovn som varmekilde. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt speil med integrert belysning. Badet er utstyrt med toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig, via spalteventil i vinduet.

Bad/Vaskerom

Badet har vegger kledd med baderomsplater og himling utført med folierte trefiberplater. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning fra Svedbergs, med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det montert speil med integrert belysning. Badet er utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk styrt avtrekksvifte, med tilluft gjennom luftespalte mellom dørbord og terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, samt et frittstående kjøøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert i gangen bak inspeksjonsluke. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter som står i gangen, og betjener badet og kjøkkenet. Det er også en tank på ca. 120 liter som står på bad/vaskerom, og betjener dette rommet. Tanken er innkledd, med tilgang via en inspeksjonsluke.

Tv og internett:

Tv og internettleverandør er Neas.

Elektrisk anlegg:

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt noen elektrofaglig kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Byggegrunnen er fjell. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

Drenering og fuktsikring:

Boligen er omgitt av drenerende masser rundt grunnmuren, med tilhørende dreneringsrør og synlig grunnmursplate på ringmurene.

Fundamenter og grunnmur

Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker over fritt lagt stein.

Forstøtningsmur:

Boligen har en forstøtningsmur i naturstein.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrånet terreng med helning mot sør, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Boligen har privat vanntilførsel og privat avløp med lukket beholder, hvor det foreligger fast avtale om tømning. De utvendige ledningene er av plast. Ettersom vann- og avløpsledningene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

I de byggemeldte tegningene er det angitt en utvendig bod på boligens sørside, som i dag er innredet og benyttes som soverom. Trimrommet i tilbygget er også tatt i bruk som soverom. Det er i tillegg oppført et tilbygg med bad på sørvestsiden av boligen, som ikke fremkommer i de godkjente byggetegningene. De utførte endringene kan være søknadspliktige, og kjøper overtar ansvaret for eventuelle nødvendige avklaringer eller tiltak overfor kommunen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Garasje

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

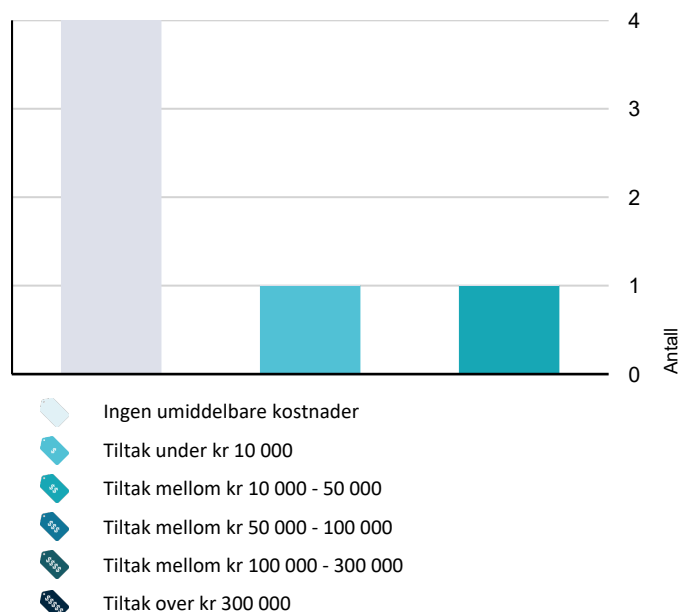
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veranda tilknyttet garasjen [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank på bad/vaskerom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad/Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Fiber fra Neas ble installert i boligen.
2020	Modernisering	Alle innvendige vegg- og takoverflater har blitt malt/behandlet.
2021	Modernisering	Badet ble delvis renoveret.
2019	Modernisering	Bad/Vaskerom ble renoveret.
2019	Modernisering	Nytt terrassedekke og jacuzzi med tilhørende pergola installert.
2010	Modernisering	Nytt kjøkken ble montert i tilbygget del.
2010	Tilbygg	Boligen fikk et tilbygg på nordsiden.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av stål/aluminiumsplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er stadig slitasje i form av rust på grunn av etterhengende vedlikehold over tid, samt naturlig aldring av taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Undertak har normalt en forventet levetid på 30–50 år, avhengig av materiale og ventilasjon. Takteking med stål- eller aluplater har vanligvis en levetid på 30–40 år, men kan vare lenger ved jevnlig vedlikehold. Slitasje, rust, avskalling og dårlig drenering kan redusere levetiden betydelig. Når både teking og undertak viser tegn til aldring eller skade, bør utskiftning vurderes for å unngå fuktproblemer. Mer enn halvparten av den gjenværende levetiden er passert, og tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Tekkingen viser tegn til slitasje

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpsvannet ledes ned mot terrenget, hvor det dreneres naturlig i grunnen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak, lekter og tekking. Konstruksjonen er gjenbygget og er derfor kun inspisert fra innvendige overflater. Tilstandsgrad settes ikke da det ikke er mulig å utføre inspeksjon av selve konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Vinduer på stuen i boligen er fra byggeåret og har 3-lags isolerglass, mens soverommene er utstyrt med vinduer med 2-lags isolerglass. I tilbygget er det montert vinduer med 2-lags isolerglass fra 2010.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene er generelt godt vedlikeholdt, men begynner å bære preg av alder. Det er spesielt registrert noe værslitasje på vinduene fra 1986

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Trevinduer med isolerglass fra 1986 har passert, sin forventede tekniske levetid. Ifølge SINTEF Byggforsk og andre anerkjente tekniske levetidstabeller er den normale tekniske levetiden for trevinduer med isolerglass mellom 20 og 30 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind. Selv om vinduene fortsatt kan være funksjonelle, vil energieffektivitet, tetthet og overflatebehandling ofte være redusert. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av vinduenes alder, samt for å synliggjøre risikoen for plutselige skader som kan oppstå ved videre aldring.



Eldre vinduer er stedvis værslitt

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Boligen har en stor, profilert ytterdør med vindusfelt. I tillegg finnes dør ut fra soverommet i tilbygget, balkongdør fra stuen med glassfelt, samt en tredør fra badet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en romslig, sørvendt veranda, med terrasse som strekker seg rundt store deler av boligen, hvor deler av arealet er overbygd. Verandaen er bygget med terrassebord og har rekkverk i en kombinasjo med glass og vertikale spiler. Terrassedekket er lagt over et tidligere basseng, og på terrassen finnes en vedbod på nordsiden samt en bod på sørøstsiden. Over det tidligere bassenget er det plassert en jacuzzi under et overbygd areal.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverkshøyden på verandaen er målt til ca. 81 cm, noe som avviker fra dagens krav om minimum 100 cm. Under verandaen er en bærebjelke og et søylepunkt kraftig skjevstilt, noe som medfører risiko for svikt i konstruksjonen. Under boden på sørøstsiden er det i tillegg benyttet skråstag som bæresystem, noe som gir betydelige horisontale krefter på søylene i området. Her er det observert bøyninger i søylene som følge av belastningen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lokal utbedring må utføres.

En kvalifisert byggt teknisk fagperson bør gjennomføre detaljert inspeksjon av bærebjelker og søyler, og dimensjonere nødvendige forsterkninger under terrassen. Skjeve og belastede søyler bør justeres eller byttes, og skråstag vurderes omkonstruert for å redusere horisontale krefter. Etter utbedring bør konstruksjonen kontrolleres for stabilitet og korrekt forankring, samt dokumenteres.

Når det gjelder værslitte overflater, anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling i form av grunning og ny maling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.



Avvik i bærekonstruksjon av veranda



Bærekonstruksjon under boden



Oversiktsbilde



Stedvis værslitte overflater

TG 3 Veranda tilknyttet garasjen

Rundt garasjen er det bygget en veranda som fungerer som tilkomst rundt bygningen. Verandaen er oppført i treverk og er utført uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene har skjevheter.

Verandaen har ikke rekkverk i henhold til gjeldende krav, og bærekonstruksjonen viser stedvise nedbøyninger som følge av feildimensjonering.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må monteres rekkverk som tilfredsstillende gjeldende høyde- og sikkerhetskrav, og kontroll og forsterkning av bærekonstruksjonen, inkludert utskifting eller tilpasning av bjelker som er feil dimensjonert eller svekket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Verandaen er uten rekkverk



Skjevheter i konstruksjon

TG 1 Utvendige trapper

Ved inngangspartiet er det en tretrapp med tette opptrinn og rekkverk i samme utførelse som øvrig rekkverk.

TG 1 Markise

På verandaen er det montert utvendig markise med manuell betjening.



Markise på verandaen

TG 1 Jacuzzi og basseng

På verandaen var det opprinnelig et flislagt basseng. Området er i dag dekket med terrassebord, og det er plassert en jacuzzi over tidligere basseng. Jacuzzien er ikke funksjonstestet av undertegnede, men eier opplyser at den fungerer som den skal og er uten feil eller mangler.

Tilstandsrapport



Jacuzzien har et overbygd areal, som gjør den ekstra skjermet fra nedbør

INNENDIG

TG 1 Overflater

I boligen er gulvflatene hovedsakelig dekket med gulvbelegg, mens soverommene har teppe. Veggene og himlingen har malt panel.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er oppført i treverk og utført som en tradisjonell isolert stubbeloftskonstruksjon. Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

TG 2 Radon

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, men det er ikke krav til dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en vedovn som er plassert på stuen.



Vedovn på stuen

TG IU Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Under boligen finnes en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med adkomst via en luke på nordsiden. Ved befaringstidspunktet var luken skrudd fast lukket. Det ble ikke gjennomført en befaring av krypkjelleren, og tilstandsgrad settes derfor ikke. Rundt boligen er det flere ventiler som tyder på at krypkjelleren er godt ventilert.



Inngangen til krypkjeller er tett/skrudd fast



Ventil fra krypkjeller

Innvendige dører

Boligen har malte profilerte innerdører.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte av dørene har redusert funksjon ved at de kommer i konflikt med karmen under åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av varmekabler på bad/vaskerom, og en vedovn i stuen. Øvrig oppvarming skjer ved hjelp av panelovner.

Fast innredning

Av fast innredning er det garderobeskap på enkelte soverom. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK97, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Badet har fliser på veggene i våtsonen, mens øvrige veggflater er tapetserte. Himlingen er utført med malt panel. Gulvet er flislagt og har panelovn som varmekilde. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt speil med integrert belysning. Badet er utstyrt med toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig, via spalteventil i vinduet.

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har fliser på veggene i våtsonen, og tapetserte vegger på øvrige flater. Himlingen er med malt panel.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med en panelovn som varmekilde. Fall fra gulvets topp ved terskelen til toppen av slukristen er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt et fall på 15 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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



Sprukket flis ved sluket

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke mulig å verifisere om det foreligger membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

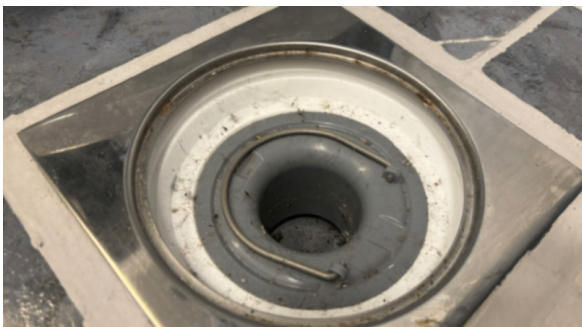
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Eier opplyser at det ikke er membran under området med hvite fliser. Dette arealet var tidligere innredet som badstue og er senere blitt en del av baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Den tekniske levetiden for en membran i våtrom er vanligvis 20–30 år, avhengig av type membran, utførelse og belastning. Eldre membraner kan ha redusert funksjon, særlig hvis de er utsatt for bevegelser eller fukt over tid. Uten dokumentasjon på utførelse eller alder, øker usikkerheten rundt funksjon og levetid betydelig. Tilstandsgrad settes derfor til 2 da over halvparten av gjenværende levetid er passert.



Plastsluk uten tegn til synlig membran

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med belysning og rommet har toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rørføringer er åpne og tilgjengelige, noe som gjør hulltaking unødvendig ved inspeksjon. Våtrommet er kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (gjeldende teknisk forskrift i 2019). Dokumentasjon er ikke fremlagt for takstingeniøren.

Badet har vegger kledd med baderomsplater og himling utført med folierte trefiberplater. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning fra Svedbergs, med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det montert speil med integrert belysning. Badet er utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk styrt avtrekksvifte, med tilluft gjennom luftespalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget iht. monteringsveiledningen, hvor det skal fuges i åpningen mellom sokkelprofilen og nedre kant av baderomsplatene. Dette gjelder i området under toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må fuges i henhold til monteringsveiledningen for å sikre at fukt ikke trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det er ikke fuget iht. monteringsveiledningen

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt omtrent 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt et fall på 5 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Det er registrert bomlyd på fliser i dette området

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran, men utførelsen av membranen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det anses som sannsynlig at det er membran på gulvet, ettersom det ikke er observert skader eller andre forhold som tilsier noe annet. Det har imidlertid ikke vært mulig å bekrefte dette, da slukmansjetten ikke er synlig ved klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Plastsluk

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning fra Svedbergs med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med integrert belysning og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte mellom dørbladet og terskelen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rørføringer er åpne og tilgjengelige, noe som gjør hulltaking unødvendig ved inspeksjon. Våtrommet er kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, samt et frittstående kjøøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert i gangen bak inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekranen er plassert i gangen

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter som står i gangen, og betjener badet og kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det stilles krav om fast tilkobling av varmtvannsberedere med effekt over 1500 W, i henhold til NEK 400. Kravet er innført for å redusere risiko for varmgang og brann.



Berederen er plassert i skapet i gangen

TG 2 Varmtvannstank på bad/vaskerom

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter som står på bad/vaskerom, og betjener dette rommet. Tanken er innkledd, med tilgang via en inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det presiseres at ved utskifting én-til-én av eksisterende bereder, kan støpseltilkobling videreføres uten krav om omlegging til fast tilkobling.

Tilstandsrapport

Tv og internett

Tv og internettleverandør er Neas.

1 TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt noen elektrofaglig kontroll av anlegget.

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.

2010 Deler av anlegget ble installert ved tilbygget.

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?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidet utført ved tilbygget.

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?

Nei

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell inspeksjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke observert synlige avvik. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon for utført arbeid og fravær av samsvarserklæring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fordelerskapet er plassert i gangen

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er fjell. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er omgitt av drenerende masser rundt grunnmuren, med tilhørende dreneringsrør og synlig grunnmursplate på ringmurene.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker over fritt lagt stein.



Grunnmuren er plassert på en kombinasjon av fjell og fritt lagt stein

Forstøtningsmurer

Boligen har en forstøtningsmur i naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Støttemuren overstiger 50 cm i høyde, og med oppholdsmulighet på arealet over utløses krav til sikring i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift, for å redusere risiko for fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Forstøtningsmur i naturstein uten rekkverk

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånet terreng med helning mot sør, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

På nordøst-siden har terrenget helning mot en grop ved vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Siden boligen har krypkjeller, anses risikoen for vanninntrenging i konstruksjoner utsatt for fukt som begrenset, forutsatt at krypkjelleren har tilstrekkelig ventilasjon. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Byggegrøp ved veggen, hvor deler av terrenget over har fall mot nevnte grop

TG1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat vanntilførsel og privat avløp med lukket beholder, hvor det foreligger fast avtale om tømning. De utvendige ledningene er av plast. Ettersom vann- og avløpsledningene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Vedbod

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Vedbod er oppført på terrassegulv med bindingsverk og har åpninger mellom bordkledningen for å sikre god lufting. Taket er utført som pulttak med stålplatetak.

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

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med støpt betonggulv direkte på grunnen og grunnmur i lettklinker. Konstruksjonen består av bindingsverk med stående bordkledning. Saltakkonstruksjon med W-takstoler i tre, og taktekking av profilerte metallplater. Takrenner og nedløp er av lakkert metall. Det er montert isolert leddport med elektrisk portåpner, og det er en bod med egen inngang. Garasjen har innlagt strøm og belysning, og har vinduer med isolerglass samt en tredør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

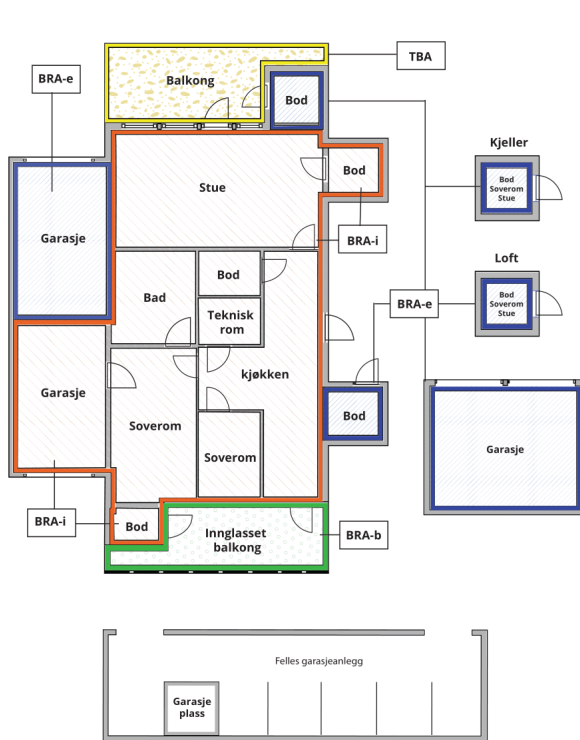
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	121	9		130	141
SUM	121	9			141
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, bad, bad/vaskerom, stue, 4 soverom, spisskammer, kjøkken	Soverom, bod	

Kommentar

Soverommet med adkomst fra verandaen har et areal på ca. 5 m², mens boden på verandaen utgjør om lag 4 m². Boligen har flere utvendige oppholdsarealer, og det er målt et samlet gulvareal på omtrent 141 m² for terrasser og veranda.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I de byggemeldte tegningene er det angitt en utvendig bod på boligens sørside, som i dag er innredet og benyttes som soverom. Trimrommet i tilbygget er også tatt i bruk som soverom. Det er i tillegg oppført et tilbygg med bad på sørvestsiden av boligen, som ikke fremkommer i de godkjente byggetegningene. De utførte endringene kan være søknadspliktige, og kjøper overtar ansvaret for eventuelle nødvendige avklaringer eller tiltak overfor kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Vedbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	121	0
Bod	0	0
Garasje	0	0

Kommentar

Fritidsbolig

Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P-rom og S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	127	193		0	1285.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergevegen 127

Hjemmelshaver

Kjørsvik Kari Polden, Kjørsvik Svein Arve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det rolige og naturskjønne området Kvisvik, Området kombinerer landlige omgivelser med relativ nærhet til lokalt servicetilbud; dagligvarebutikk finnes nær, og infrastrukturen er tilfredsstillende. Beliggenheten gir gode muligheter for natur- og friluftaktiviteter, samtidig som det er relativt rimelig avstand til større tettsteder for større tjenester.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning fra Straumsnes Vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via separat avløp med lukket tank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en selveiertomt på ca. 1285 m², opparbeidet med trafikkarealer samt grøntarealer med plen, trær og busker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Offentlige dokumenter	14.10.2025	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 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 fukttinnhold 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 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, 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 rent 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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](#)

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/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/OP1083>

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