





Tilstandsrapport

 Enebolig (Fritidsbolig)
 Engvikvegen 53, 6590 TUSTNA
 AURE kommune
 # gnr. 214, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 03.07.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 22333-1228

Referansenummer: LR1902

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug




VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er en eldre enebolig/fritidsbolig med varierende oppgraderingsnivå og flere tilbygg. Hovedtaket er tekket med Decra stålplater, mens tilbygget bak huset har skifertak lagt oppå eldre bølgeblikktak. Takkonstruksjonen i hoveddelen består av eldre sperretak fra slutten av 1800-tallet, med undertak av bordtro. I 2011 ble det utført omfattende arbeid med ny diffusjonsåpen takduk og Decra-plater. Tilbygget har lavere konstruksjon og skjult takkonstruksjon, som begrenser innsyn i oppbygningen.

Fasaden er sammensatt med malt liggende kledning på hovedfasade, stående kledning på bakside og værutsatte vegger belagt med malte stålplater. Vinduer i hoveddel ble skiftet i 2011, mens øvrige er eldre av ukjent alder. Ytterdøren er en nyere fabrikkprodusert Swedoor med CE-merking og moderne beslag.

Eiendommen har tre uteplasser: en markterrasse i impregnert treverk foran inngangen, en integrert balkong i 2. etasje med tett gulvflate og malt rekkverk, samt en større terrasse på bakside som er i dårligere stand med behov for utbedring. Adkomst til biinngang skjer via en støpt betongtrapp uten rekkverk.

Innvendig har boligen hovedsakelig tregulv, malt panel på vegger og himling, samt enkelte plater i tak. Etasjeskillet er av trebjelkelag med fjellgrunn i krypkjeller. Høydeforskjeller og skjevheter i gulv er observert, noe som er vanlig i eldre boliger og vurderes som aldersrelatert. Krypkjelleren vurderes som en risikokonstruksjon med potensiell fare for fukt- og råteskader, men det er ikke avdekket konkrete skader ved befarings. Grunnmuren består av naturstein og pusset mur, delvis direkte på fjell, med ujevnt underlag og enkelte pussavskallinger.

Badet er fra ca. 1980 og uten dokumentasjon. Det ble renoveret i 2010 med fliser og membran, og i 2019 ble dusjavlukket oppgradert av eier i henhold til TEK17. Badet har flislagt gulv med varme, fliser på vegg, og malte plater i himling. Utstyr inkluderer vegghengt toalett, dusj med glassbyggerstein og servantskap. Det er ikke utført hulltaking, da hele våtrommet vurderes å ha behov for full oppgradering.

Kjøkkenet har hvit malt innredning med heltre eik benkeplate og integrerte hvitevarer. Ventilator med avtrekk ut er installert.

Boligen har en plassbygd innvendig tretrapp med malt rekkverk og mørkbeisete trinn. Den er smal og bratt, men funksjonell og solid. Innvendige dører er malte finèrdører, noen med behov for justering.

Ventilasjonen er begrenset, uten ventiler i yttervegg eller vinduer, noe som reduserer luftutskifting. Tekniske installasjoner består av rør-i-rør-system for vann, plastavløp og en varmtvannsbereder fra 2008. Elektrisk anlegg ble delvis fornyet i 2011 med nytt sikringsskap og moderne automatsikringer. Anlegget er hovedsakelig åpent og mangler kursfortegnelse. Oppvarming skjer via elektrisitet, varmepumpe (ukjent service) og vedovn. Brannslukningsutstyr og røykvarslere er montert.

Tomten består av naturgrunn med fjell. Det er ingen dokumentasjon på drenering, og grunnen kan medføre risiko for fuktinntrenging. Utvendige vann- og avløpsrør samt septiktank er av ukjent type. Septiktanken er plassert foran huset og blir tømt jevnlig av kommunen.

Enebolig (Fritidsbolig) - Byggeår: 1898

INNVENDIG

[Gå til side](#)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

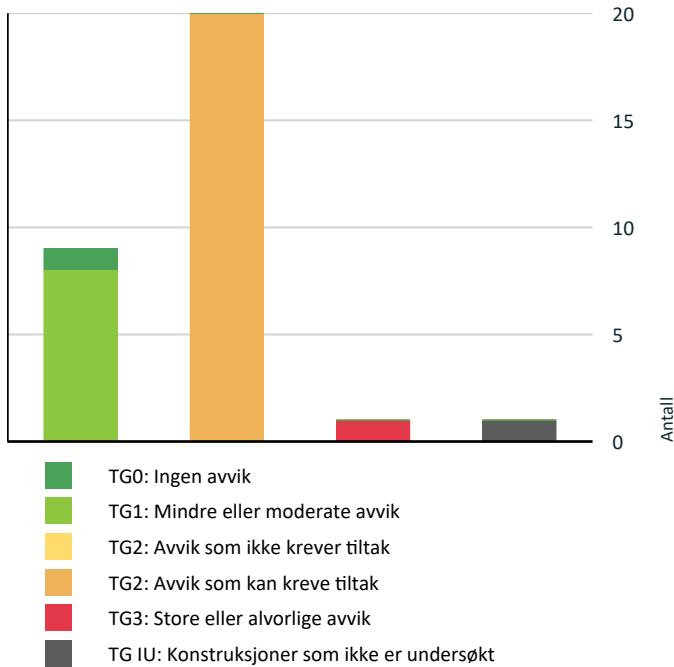
[Gå til side](#)

Enebolig (Fritidsbolig)

- Det foreligger ikke tegninger

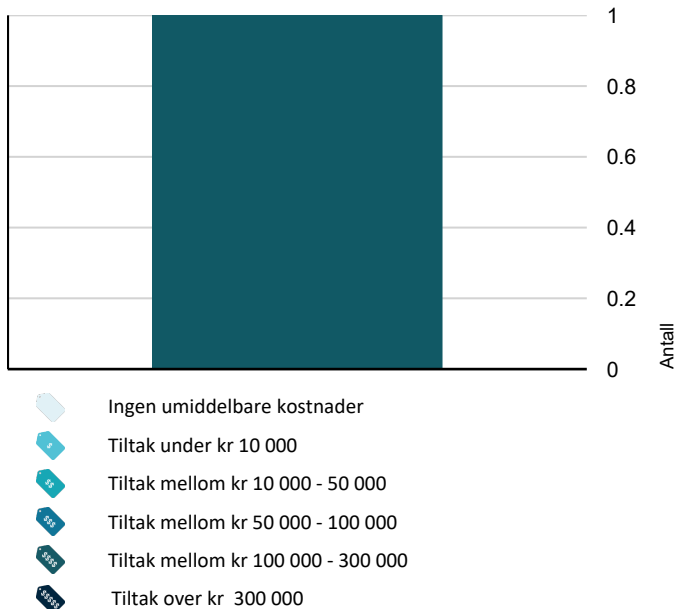
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (Fritidsbolig)

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Avvik:

Badet er oppført før TEK97 og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning, vanntetting eller bruk av membran.

Det er løse gulvfliser i området rundt toalettet, og selve toalettet er ustødig, noe som indikerer manglende forankring og mulig svikt i underlaget.

Det er montert en beskyttelsesplate i dusjsone, men formålet og funksjonen er uklare. Løsningen fremstår som en midlertidig eller provisorisk tilpasning.

Overflatene er slitte og bærer preg av ufagmessig utførelse.

Rommet har ikke tilluft via ventil eller spalte, kun mulighet for lufting gjennom åpent vindu. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon i våtrom.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Skifersteinene på takflaten stikker uvanlig langt ut over taktro og avslutning ved takutstikk. Dette øker risikoen for skade ved ytre påkjenninger, og kan føre til avskalling eller oppsprekking i kantene over tid. Det mangler også tilstrekkelig tetting i overgang mellom nedre takflate og vertikal vegg. Det er ikke montert metallbeslag i overgangen, og dagens løsning gir ikke tilfredsstillende beskyttelse mot inntrengning av vann.

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Avvik:

Bygningens stående bordkledning er av eldre dato og har stedvis manglende lufting mot bakside / overside av bygget. Enkelte partier står nært terreng, noe som begrenser ventilasjon og øker fuktpåvirkningen. I tillegg er værvegg kledd med malte stålplater, som er av eldre utførelse og har stedvis rustdannelse og slitasje i malingsjiktet.

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

Det er avvik:

Avvik:

Det er begrenset inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen i tilbygget mot bakside, da det ikke er tilgjengelig loftsrom eller synlig undertak fra innsiden. Dette gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på taktro og eventuelle fuktskader. På hoveddelen av bygget er det begrenset lufting i takkonstruksjonen, noe som kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Vinduene i tilbygget er av eldre dato og har synlig slitasje på overflater og detaljer. I tillegg er det registrert omfattende avflassing av maling på vannbrettbeslag og omramming, noe som gjelder hovedsakelig samtlige vinduer, også i hoveddelen av bygningen.

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

Det er avvik:

Avvik:

Balkongen i 2. etasje har malt glassfiberdekke som er sterkt slitt og har flere områder med avflassing og oppsprukket overflate. Dette svekker den vannavvisende funksjonen.

Terrassen på baksiden av bygningen har flere forhold som utgjør avvik:

Løse og skadede terrassebord med åpne glipper mot terreng

Avskalling av maling og slitasje på rekkverk

Generelt manglende vedlikehold

Rekkverk fremstår delvis ustabil og er skjevt i flere partier.

Terrassen foran inngangspartiet fremstår uten synlige avvik.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Utvendig trapp ved inngangsparti mangler rekkverk, til tross for at trappen har mer enn to trinn og nivåforskjell som medfører fallrisiko. Dette er i strid med krav til sikkerhet og brukbarhet for adkomsttrapper i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17).

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

Det er avvik:

Avvik:

Boligen har i stor grad eldre overflater som bærer preg av bruksslitasje og varierende materialstandard. Flere overflater tilfredsstillende ikke dagens krav til fuktsikring eller teknisk utførelse.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Det er registrert høydeforskjeller og skjevheter i gulv og konstruksjoner, som er tydelige i enkelte rom. Dette er vanlig for eldre bygninger oppført på slutten av 1800-tallet, hvor både fundamentering og materialbruk var vesentlig annerledes enn dagens byggemetoder. Skjevhetene vurderes å være utviklet over tid, og er typisk for bygningens alder og konstruksjonstype.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60 -70 år.

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

Det er avvik:

Avvik:

Kryprommet har ikke ventilasjonsåpninger og fremstår som et lukket rom uten tilfredsstillende lufting. Dette er ikke i tråd med anbefalte løsninger for å hindre oppfuktning og muggdannelse i konstruksjoner mot grunn.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Avvik:

Rekkverket på toppen av trappen har større åpninger mellom spiler enn dagens krav på maks 10 cm, og det mangler enkelte spiler. Dette reduserer personsikkerheten og utgjør en fallrisiko, særlig for barn. I tillegg er trappen bratt med smale inntrinn, og høyden på rekkverket er lavere enn forskriftskravet (minimum 90 cm for trapper og repos).

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

Det er avvik:

Avvik:

Det er et synlig avløpsrør i plast som ligger åpent og over bakkenivå, like utenfor kjellerdøren. Røret er ikke tildekket eller beskyttet, og det er ukjent hvor røret leder.

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

Det er avvik:

Avvik:

Boligen mangler naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegg og/eller vindusventiler. Det er dermed begrenset tilførsel av frisk luft, noe som ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon og luftutskifting.

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

Det elektriske anlegget ble delvis renovert i 2011. Det ble da installert nytt sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og moderne måler (AMS). Anlegget er hovedsakelig utført med åpent ledningsnett, slik det er vanlig i eldre bygninger eller ved ettermontering. Det er foretatt enkelte oppgraderinger, men deler av installasjonen kan være av eldre dato. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid i skapet, og installasjonen er utført av registrert elektroinstallatør.

Det er ikke utarbeidet kursfortegnelse i sikringsskapet, noe som vanskeliggjør oversikt og feilsøking.

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er avvik:

Tilstand (avvik):

Synlig avskalling og slitasje i utvendig puss, spesielt ved sokkel og overganger.

Åpen steinmur og ujevn overflate innvendig, med direkte eksponering for fukt og temperaturvariasjoner.

Manglende fuktsperre og isolering i grunnmuren iht. dagens standard.

Utvendig terreng heller delvis mot grunnmur, noe som gir økt risiko for vanninntrenging og fuktbelastning.

Tydlig eldre konstruksjon, uten dokumentert drenering eller grunnmursbeskyttelse.

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

Det er avvik:

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider.

Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid.

Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (FRITIDSBOLIG)



Byggeår

1898

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Nytt gulv i begge etasjer. Dei samme gulvene ble pusset opp i perioden 2017 - 2020.
2010	Modernisering	Bad og kjøkken renoverert. Kjøkken videre renoverert 2013 og 2019 med steinmur/pipe, nye benkeplater og delvis ny innredning samt nye hvitevarer.
2011	Modernisering	Tak, alle vinduer, bordkledning, etterisolering samt pipe, ble gjort i 2011. Samt all elektrisitet inkl nytt sikringsskap.
2020	Modernisering	Brostein ved inngang og delvis rundt huset.
2021	Modernisering	Nytt vindu på kjøkken. Tak/gulv i kjeller ble etterisolert. Ny støping av inngangsparti med varmekabler.

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra stålplater på hovedbygget og skifer takstein på tilbygget.
Taktekkingingen på tilbygget bak huset er skifer lektet og lagt oppå eksisterende bølgeblikkttak.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Skifersteinene på takflaten stikker uvanlig langt ut over taktro og avslutning ved takutstikk. Dette øker risikoen for skade ved ytre påkjenninger, og kan føre til avskalling eller oppsprekking i kantene over tid. Det mangler også tilstrekkelig tetting i overgang mellom nedre takflate og vertikal vegg. Det er ikke montert metallbeslag i overgangen, og dagens løsning gir ikke tilfredsstillende beskyttelse mot inntrengning av vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:
Det bør etableres et beslag i overgang mellom tak og vegg for å hindre vanninntrengning. I tillegg bør det vurderes å forkorte eller beskjære de ytterste skifersteinene eller tilpasse avslutning på annen måte for å sikre at de ikke blir utsatt for unødvendige mekaniske påkjenninger. Videre bør det kontrolleres at underliggende tettesjikt og taktro ikke er skadet eller utsatt.

Konsekvens:
Manglende beslag og utilfredsstillende tetting i overgang mot vegg kan føre til vanninntrengning og fuktskader i konstruksjon. Skifersteinens utstikk kan forårsake skade på taksteinene selv, og eventuelt føre til at steiner løsner eller faller ned. Dette øker vedlikeholdsbehovet og risiko for følgeskader på vegg og underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.
Renner og beslag på tak er kun besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har malt liggende i hovedfasade og stående bordkledning på bakside. Værside har malte stålplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik:
Bygningens stående bordkledning er av eldre dato og har stedvis manglende lufting mot bakside / overside av bygget. Enkelte partier står nært terreng, noe som begrenser ventilasjon og øker fuktpåvirkningen. I tillegg er værvegg kledd med malte stålplater, som er av eldre utførelse og har stedvis rustdannelse og slitasje i malingsjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:
Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak den stående bordkledningen der dette mangler. Kledning nær terreng bør tilpasses eller utskiftes for å sikre klaring fra bakken. De malte stålplatene bør vedlikeholdes gjennom rustbehandling og overmaling, eller utskiftes ved gjennomrusting.

Konsekvens:
Begrenset lufting og terrengnær kledning øker risikoen for fuktopptak, råte og kortere levetid på trekledningen. Rust og malingssslitasje på stålplatene kan føre til svekkelse av overflaten og fare for vanninntrengning. Samlet sett gir dette økt vedlikeholdsbehov og risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen på hoveddelen av bygningen består av eldre sperretak i tradisjonell utførelse med synlige, ubehandlede åser og undertak av bordtro. Konstruksjonen vurderes å være opprinnelig fra slutten av 1800-tallet. I 2011 ble taket omlagt med ny diffusjonsåpen takduk og Decra-plater montert direkte over eksisterende bordtro.

På tilbygg mot bakside er takkonstruksjonen lavere og utformet med skifertak. På dette tilbygget er det ikke synlig undertak/taktro fra innsiden på grunn av konstruksjonsutforming og kledde himlinger. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av underliggende oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:
Det er begrenset inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen i tilbygget mot bakside, da det ikke er tilgjengelig loftsrom eller synlig undertak fra innsiden. Dette gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på taktro og eventuelle fuktskader. På hoveddelen av bygget er det begrenset lufting i takkonstruksjonen, noe som kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:
Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet i tilbygget, eksempelvis ved å åpne et felt i himling eller undertak. For hovedtaket bør det vurderes tiltak for å bedre luftgjennomstrømming i konstruksjonen, eksempelvis ved etablering av luftespalter i gesims eller møne, dersom dette ikke allerede er tilstrekkelig.

Konsekvens:
Begrenset tilgang til konstruksjonen gir usikkerhet rundt tilstand og eventuell utvikling av skjulte skader. Dårlig lufting i hovedtaket kan føre til kondensering, fuktopphopning og økt risiko for sopp, råte og redusert levetid på konstruktive materialer.



1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduer i hoveddelen ble skiftet i 2011, mens vinduene i tilbygget er eldre, med ukjent alder. På loftet og biingang er det en balkongdør med enkelt glass, også med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:
Vinduene i tilbygget er av eldre dato og har synlig slitasje på overflater og detaljer. I tillegg er det registrert omfattende avflassing av maling på vannbrettbeslag og omramming, noe som gjelder hovedsakelig samtlige vinduer, også i hoveddelen av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:
Eldre vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det bør vurderes om enkelte vinduer bør skiftes ut grunnet alder og slitasje. Beslag og trekledde omramninger bør skrapes, rustbehandles ved behov og overmales for å sikre tilstrekkelig værbeskyttelse.

Konsekvens:
Eldre vinduer vil ha begrenset isolasjonsverdi og kan medføre varmetap, samt være mer utsatt for kondens og fuktskader. Manglende vedlikehold av beslag og trekledning rundt vinduer kan føre til vanninntrenging og råte i underliggende konstruksjon, med økt behov for reparasjon på sikt.



TE 1 Dører

Ytterdøren er en fabrikkprodusert, malt tredør av typen Swedoor (Jeld-Wen), med fiskebensmønstrert utførelse og diamantformet glassfelt. Døren har påmontert CE-merke i henhold til standard EN 14351-1:2006+A1:2010. Hengslene er kraftige, justerbare stålbeslag og komponentene indikerer at døren er av nyere dato og produsert iht. moderne krav til kvalitet og tetthet

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkong:

Eiendommen har tre uteplasser: én markterrasse i trekonstruksjon foran inngangspartiet, én balkong i andre etasje og én større terrasse på baksiden av bygningen.

Markterrassen mot sørvest er bygget i trykkimpregnert treverk med liggende terrassebord, plassert delvis på betong og naturstein. Den har god plass for utemøbler og er i brukbar stand.

Balkongen i andre etasje har utgang fra inngangsparti i svalgang og er oppført med tett gulvflate belagt med malt glassfiber samt rekkverk i malt treverk. Konstruksjonen er integrert i bygget.

På baksiden av bygningen er det en større terrasse i treverk med rekkverk og direkte adkomst fra terreng. Denne terrassen er i vesentlig dårligere stand sammenlignet med de øvrige, med tydelige tegn på manglende vedlikehold, slitasje og behov for utbedring av enkelte terrassebord og overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avvik:
Balkongen i 2. etasje har malt glassfiberdekke som er sterkt slitt og har flere områder med avflassing og oppsprukket overflate. Dette svekker den vannavvisende funksjonen.

Terrassen på baksiden av bygningen har flere forhold som utgjør avvik:

Løse og skadede terrassebord med åpne glipper mot terreng

Avskalling av maling og slitasje på rekkverk
Generelt manglende vedlikehold
Rekkverk fremstår delvis ustabil og er skjevt i flere partier.
Terrassen foran inngangspartiet fremstår uten synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak:
Balkongen bør rehabiliteres med ny overflatebehandling eller utskifting av eksisterende dekke for å gjenopprette tilfredsstillende tetthet og funksjon. Bakre terrasse bør få nytt vedlikeholdsstrøk, og skadede eller løse terrassebord må skiftes. Rekkverk bør utbedres og eventuelt forsterkes eller skiftes ut der det er svekket. Det bør også vurderes om konstruksjonen totalt sett har behov for rehabilitering.

Konsekvens:
Skader i dekke og rekkverk kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon og redusert levetid. Manglende vedlikehold og løse deler representerer også en sikkerhetsrisiko ved bruk. På sikt kan dette gi økte kostnader knyttet til større utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres.

Utvendige trapper

Adkomst til biingang skjer via en utvendig trapp i støpt betong. Trappen består av rette løp, og er plassert i forlengelsen av fasadeliv. Trinnene har støpt overflate, og det er ikke montert rekkverk. Trappen er fritt eksponert for vær og har stedvis begroing og overflater med noe slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avvik:
Utvendig trapp ved inngangsparti mangler rekkverk, til tross for at trappen har mer enn to trinn og nivåforskjell som medfører fallrisiko. Dette er i strid med krav til sikkerhet og brukbarhet for adkomsttrapper i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak:
Det bør monteres rekkverk på én eller begge sider av trappen for å ivareta sikkerhet ved bruk. Rekkverket bør ha tilstrekkelig høyde og utførelse som gir god håndtering og støtte.

Konsekvens:
Manglende rekkverk gir økt fare for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse. Det kan også være et avvik i forbindelse med tilsyn, eierskifte eller forsikring, og bør utbedres for å oppfylle krav til sikker adkomst.

INNENDIG

Overflater

Det er hovedsakelig tregulv, malt panel på vegger og malt panel / malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avvik:
Boligen har i stor grad eldre overflater som bærer preg av bruksslitasje og varierende materialstandard. Flere overflater tilfredsstillende ikke dagens krav til fuktsikring eller teknisk utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:
Det bør gjennomføres oppgraderinger og utbedringer av overflater med særlig fokus på fuktsikring og teknisk utførelse. Materialer og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens standard anbefales utskiftet. Videre bruk og tilpasning bør baseres på fagkyndig vurdering, spesielt i våtsoner og konstruksjonsutsatte områder.

Konsekvens:
Ved manglende utbedring må det påregnes økt risiko for fukt- og slitasjeskader over tid, samt høyere vedlikeholdsbehov. Eldre løsninger kan ha svekket funksjon og redusere både brukskomfort og byggets tekniske levetid. Avvik fra dagens krav kan også påvirke forsikringsdekning og verdifastsettelse.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og det er fjell som underlag i krypkjeller.

Forklaring – høydeforskjeller i eldre boliger

Det er registrert noe høydeforskjell i gulv og konstruksjoner, noe som er normalt for boliger oppført på slutten av 1800-tallet. Slike bygninger er gjerne satt opp med datidens byggemetoder og materialer, ofte uten dagens krav til fundamentering og stabilisering. Over tid vil naturlige bevegelser i konstruksjonen, setninger i grunnmur, samt påvirkning fra fukt, temperatur og belastning kunne føre til mindre skjevheter og høydeforskjeller.

Dette er vanlig i eldre bygninger og må i de fleste tilfeller betraktes som aldersrelatert slitasje og ikke nødvendigvis som et tegn på feil eller skade. Det må likevel vurderes i sammenheng med eventuelle symptomer som sprekker, klemming i dører eller tegn til bevegelse i bærende konstruksjoner. I denne eiendommen fremstår høydeforskjellene som forventet ut fra alder og konstruksjonsmetode.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Det er registrert høydeforskjeller og skjevheter i gulv og konstruksjoner, som er tydelige i enkelte rom. Dette er vanlig for eldre bygninger oppført på slutten av 1800-tallet, hvor både fundamentering og materialbruk var vesentlig annerledes enn dagens byggemetoder. Skjevhetene vurderes å være utviklet over tid, og er typisk for bygningens alder og konstruksjonstype.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak, så lenge skjevhetene ikke utvikler seg eller medfører funksjonelle problemer som dør-/vindusproblematikk, sprekker i vegger eller tydelig bevegelse i konstruksjonen.

Ved eventuell ombygging, innredning eller renovering bør det gjøres en nærmere vurdering av bærekonstruksjoner, fundament og etasjeskiller, og man kan da vurdere lokale avrettingstiltak der det er hensiktsmessig.

Videre observasjon over tid anbefales, spesielt dersom det oppstår nye symptomer på bevegelser eller setninger.

Konsekvens dersom tiltak ikke gjennomføres:

Høydeforskjellene medfører i dagens tilstand ingen umiddelbar risiko for bæreevne eller sikkerhet.

Estetiske og bruksmessige forhold kan påvirkes, for eksempel ved møblering, ved renovering eller legging av nye overflater.

Dersom skjevhetene skulle forverre seg, kan det oppstå funksjonelle problemer som klemming av dører, sprekker i overflater eller ytterligere setnings-skader, som da krever tiltak.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue.

Tilstandsrapport

Skorsteinen er vurdert i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-9, som omfatter visuell inspeksjon av tilgjengelige deler over tak dersom dette anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Det er sett etter avskalling, tilstand på fuger og beslag, synlig stabilitet og skorsteinens høyde i forhold til gjeldende forskriftskrav. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, da dette faller utenfor undersøkelsesplikten etter forskriften. Funksjon og sikkerhet ved bruk, herunder eventuelle krav til sotluke, tilkomst og trekkforhold, faller under feiervesenets ansvarsområde. Det anbefales at kjøper innhenter informasjon om siste feiing og tilsyn, samt dokumentasjon på eventuelle endringer eller tilkoblinger til pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60 -70 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens og tiltak:

Pipen er i hovedsak funksjonell, men alder tilsier at store deler av forventet brukstid er forbrukt. Naturlig aldring kan over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av rehabilitering ved videre aldring eller ved påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Krypprommet har ikke ventilasjonsåpninger og fremstår som et lukket rom uten tilfredsstillende lufting. Dette er ikke i tråd med anbefalte løsninger for å hindre oppfuktning og muggdannelse i konstruksjoner mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjonsåpninger i krypprommets yttervegger for å sikre tilstrekkelig gjennomlufting. Tiltak bør tilpasses byggets konstruksjon og lokale forhold.

Konsekvens:

Manglende lufting kan medføre forhøyet fuktighet i krypprommet, som igjen øker risikoen for kondens, mugg- og råteskader på konstruksjoner. Dette kan påvirke innemiljø og føre til framtidige vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig plassbygd tretrapp med sving opp til andre etasje. Trappen har malt vange og rekkverk i hvitt, mens trinnene er mørkbeiset. Den er forholdsvis smal og bratt, noe som er typisk for eldre boliger, men fremstår som solid og funksjonell.

Det er håndløper montert på vegg og enkel spilerekkverk på innsiden av trappen. I toppen av trappen er det en enkel avslutning med rekkverk og håndløper, også malt i hvitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Rekkverket på toppen av trappen har større åpninger mellom spiler enn dagens krav på maks 10 cm, og det mangler enkelte spiler. Dette reduserer personsikkerheten og utgjør en fallrisiko, særlig for barn. I tillegg er trappen bratt med smale inntrinn, og høyden på rekkverket er lavere enn forskriftskravet (minimum 90 cm for trapper og repos).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales å ettermontere manglende spiler og tette åpninger slik at avstanden ikke overstiger 10 cm. Vurder i tillegg å forhøye rekkverket til forskriftsmessig høyde. Der trappen er i aktiv bruk, bør det også vurderes om forbedringer kan gjøres for å øke tilgjengelighet og sikkerhet.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Økt fare for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet. Lav rekkverkshøyde, åpne og manglende spiler gir redusert sikkerhet og representerer et avvik fra gjeldende forskrifter (TEK17). Kan få betydning for forsikringsdekning ved personskade.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hovedsaklig malte finerdører. Noen dører tar i karm og trenger noe justering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er bygget før forskrift rundt 1980 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Arbeid utført på badet

Badet ble opprinnelig renoveret i 2010, med legging av nye fliser og membran. I 2019 ble dusjavlukket oppgradert av eier. Arbeidet omfattet ny membranløsning og utskifting av vannlåser, og ble utført med hensyn til krav i TEK17.

Gulvet har flislagt gulv med varme, fliser på vegg og malte plater i himling.

Badet er utstyrt med vegghengt vask, speilskap, høyskap, vegghengt toalett og dusj med glassbyggerstein som delevegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avvik:

Badet er oppført før TEK97 og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning, vanntetting eller bruk av membran.

Det er løse gulvfliser i området rundt toalettet, og selve toalettet er ustødig, noe som indikerer manglende forankring og mulig svikt i underlaget.

Det er montert en beskyttelsesplate i dusjsone, men formålet og funksjonen er uklare. Løsningen fremstår som en midlertidig eller provisorisk tilpasning.

Overflatene er slitte og bærer preg av ufagmessig utførelse.

Rommet har ikke tilluft via ventil eller spalte, kun mulighet for lufting gjennom åpent vindu. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon i våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak:

Full renovering anbefales for å bringe våtrommet i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Det må etableres nytt tett sjikt/membran med dokumentert utførelse og riktig fall til sluk.

Ustødig toalett og løse fliser må fjernes, og underlaget må kontrolleres og eventuelt bygges opp på nytt.

Ventilasjonsløsningen bør forbedres ved å etablere mekanisk tilluft i kombinasjon med avtrekk.

Arbeidene bør utføres av fagkyndig personell, og det anbefales at ny utførelse dokumenteres og kvalitetssikres.

Konsekvens dersom tiltak ikke gjennomføres:

Risiko for vannlekkasje og fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing og bruk av toalettet.

Økt fare for fuktskader og muggvekst, særlig med mangelfull ventilasjon og usikker membran.

Risiko for spredning av skader til tilstøtende rom og konstruksjoner ved manglende vanntetting.

Våtrommets tilstand kan føre til redusert brukssikkerhet og levetid, samt negativ påvirkning på boligens verdi.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde viser løse fliser / toalettskål



Bilde viser påskrudd plater i dusjsonen.



1. ETASJE > BAD

TEG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking:

Det er ikke utført hulltaking på dette våtrommet. Badet er av eldre dato og bærer preg av å være fra byggeår eller nær opp til dette. Våtrommets alder og manglende dokumentasjon på oppbygning og utførelse gir grunnlag for å anta at tettesjiktet er mangelfullt eller ikke-eksisterende i henhold til dagens krav. På grunn av dette vurderes behovet for hulltaking som unødvendig, da rommet uansett anses å ha behov for total oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikring.

Hulltaking vil i slike tilfeller ikke gi merverdi eller tilstrekkelig sikker informasjon om tilstanden i konstruksjonen, da hele våtrommet må vurderes som usikkert med hensyn til fukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

På kjøkkenet er det hvit malt kjøkkeninnredning med benkeplate i heltre eik, vask, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskuffer, ventilator og gasskokeplater.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av hovedsakelig plast (rør i rør).



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plastmateriale i boligen. Rørenes alder er ukjent, men det er ikke registrert tegn til lekkasje eller synlige skader på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Det er et synlig avløpsrør i plast som ligger åpent og over bakkenivå, like utenfor kjellerdøren. Røret er ikke tildekket eller beskyttet, og det er ukjent hvor røret leder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales å få undersøkt røret nærmere av fagkyndig for å avklare funksjon og tilkobling. Røret bør sikres mot mekaniske skader og eventuell frostsikres dersom det er i bruk. Nedgraving eller innkassing kan vurderes.

Konsekvens:

Røret er utsatt for ytre påkjenninger og skader fra ferdsel eller snøbelastning, noe som kan medføre lekkasje og funksjonssvikt. Dersom det er i aktiv bruk og blir skadet, kan dette føre til fuktskader eller kloakklekkasje.



TG 2 Ventilasjon

Det er ikke registrert naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegg eller vindusventiler. Boligen har dermed begrenset lufttilførsel fra det fri, noe som kan påvirke innemiljøet og luftutskiftingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Boligen mangler naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegg og/eller vindusventiler. Det er dermed begrenset tilførsel av frisk luft, noe som ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon og luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det bør etableres ventilasjonsåpninger, for eksempel veggventiler eller luftespalter i vinduer, for å sikre tilstrekkelig tilførsel av frisk luft. Tiltakene bør tilpasses rommenes bruk og plassering.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid. Dette kan påvirke både bomiljø og bygningsmessig tilstand.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.

Det er ukjent om det har vært service på varmepumpe.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av typen MøreTank, modell MT R 200, plassert på støpt sokkel i kjeller. Berederen rommer 200 liter og er produsert i 2008. Den er tilkoblet med synlige rør og vanlig stikkontakt for strøm.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget ble delvis renovert i 2011. Det ble da installert nytt sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og moderne måler (AMS). Anlegget er hovedsakelig utført med åpent ledningsnett, slik det er vanlig i eldre bygninger eller ved ettermontering. Det er foretatt enkelte oppgraderinger, men deler av installasjonen kan være av eldre dato. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid i skapet, og installasjonen er utført av registrert elektroinstallatør.

Det er ikke utarbeidet kursfortegnelse i sikringsskapet, noe som vanskeliggjør oversikt og feilsøking.

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.
2012 Det elektriske anlegget ble fornyet i 2012 (med unntak av kjelleretasjen) av et registrert elektrofirma fra Aure. I forbindelse med oppgraderingen ble det også installert nytt sikringskap, som dokumentert i vedlagt rapport.
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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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, brantilløp 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?

Nei

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

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn bestående av fjell.

📌 TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

📌 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i naturstein og delvis pusset murkonstruksjon, med synlig pusslag på utvendige flater. Innvendig er det synlig ubehandlet steinmur i flere rom, spesielt i kjeller og bodarealer. Grunnmuren følger byggetradisjonene fra eldre bygg og består trolig av stedlig bruddstein, murt med kalk-/sementmørtel og eventuelt delvis utfyllt med masser på innsiden.

Det er registrert ujevnt underlag og stedvis direkte kontakt mellom fjellgrunn og fundamentering. I noen områder er det tilkomst direkte på fjell i gulvet. Utvendig er det gruslagt eller naturlig terreng med delvis manglende fall fra bygningen. Yttervegger har stedvis slitasje og avskalling i puss, spesielt ved sokkel og hjørner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand (avvik):

Synlig avskalling og slitasje i utvendig puss, spesielt ved sokkel og overganger.

Åpen steinmur og ujevn overflate innvendig, med direkte eksponering for fukt og temperaturvariasjoner.

Manglende fuktsperre og isolering i grunnmuren iht. dagens standard.

Utvendig terreng heller delvis mot grunnmur, noe som gir økt risiko for vanninntrengning og fuktbelastning.

Tydelig eldre konstruksjon, uten dokumentert drenering eller grunnmursbeskyttelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av utvendig puss, inkludert utbedring av skader og sprekker.
Innvendig bør fuktutsatte områder vurderes nærmere med hensyn til eventuell drenering, etterisolering og tetting.
Det bør vurderes tiltak for å etablere bedre terrengfall vekk fra bygningen.
Kontroll av eventuell drenering og vurdering av behov for ny drenering er anbefalt ved rehabilitering.
Ved fremtidig innredning av kjellerrom må det gjøres fuktsikringstiltak og tiltak for å hindre fuktoppstigning.
Konsekvens dersom tiltak ikke gjennomføres:
Økt risiko for fuktinntrenging og kapillærøppsug i vegger og gulv.
Potensial for mugg- og råteskader på bygningsdeler og innredning.
Redusert bruksverdi av kjellerrom og bodarealer.
Økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader over tid ved uteblitte tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Naturtomt med delvis flate områder rundt fritidsbolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forbedring av terrengfallet anbefales for å redusere denne risikoen.

Konsekvens:

Flatt terreng uten fall fra bygget øker risikoen for at overflatevann ledes mot grunnmuren. Kombinert med eldre eller usikker drenering kan dette over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, noe som kan medføre fuktskader, råte eller innvendige fuktproblemer dersom forholdet vedvarer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.
TG. vurdert utifra alder.

TG IU Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktanken er i front av huset og er jevnlig tømt av kommunen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

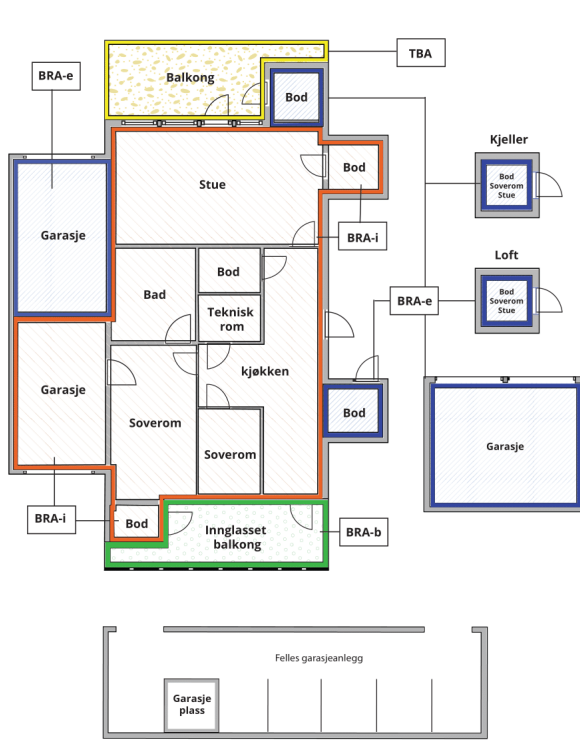
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 (Fritidsbolig)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	42			42	
1. Etasje	67			67	
Krypkjeller					
SUM	109				
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Loftstue, Klesrom		
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Bad, Trappegang, Spisestue, Stue		
Krypkjeller		Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2	

Kommentar

Ikke alle areal på loftet er målbare ihht. måleregul.

Krypkjeller har ikke målbare arealer. Krypkjeller har ca. 1,67 cm høyde og gulvareal på 44 m².

Det er en utebod (tidligere utedo) som ikke står på eiendommen, som likevel blir brukt av denne av boligen. Det foreligger avtale på bruksrett.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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 punkt Tilbygg/modernisering.

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)
Enebolig (Fritidsbolig)	109	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1576 AURE	214	35		0	478.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Engvikvegen 53

Hjemmelshaver

Ringsbye Arve, Ringsbye Eirin Beate

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig/fritidsbolig i Engvika på Tustna. Like ved sjøen. Utsikt over Kråksundet.

Adkomstvei

Enkel adkomst via privat. Det er bruksrett på veien og parkering.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har antatt avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

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

Om tomten

Eiet tomt på 478,60 m² som er noe opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering på egen tomt og ved anvist plass før eiendommen

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger bruksrett på eiendom til skur (inkl skuret), samt sjørett, rett til å legge båt i fortøyning/utlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	03.07.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	26.08.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bygnings sakkyndiges 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygnings sakkyndiges 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGG SUNDER SØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig 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 insiden 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 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LR1902>

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