

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nordfjordveien 210 , 7114 RÅKVÅG

 INDRE FOSEN kommune

 gnr. 172, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 25.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 21613-1196

Referansenummer: NO1828

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.



Rapportansvarlig

Joachim H. Dalum

Joachim Dalum

jd@tft.no

958 42 952



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.

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen framstår uten synlige skader eller slitasje utover normal aldringslitasje.

Tek konstruksjon i tre fra byggeåret. Det opplyses at det er foretatt en endring av konstruksjonen i 2008 hvor taket på utbygget ble endret.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2008 framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Bygningen har malt hovedytterdør (2008) og malt balkongdør i tre (1995).

Det er etablert en terrasse i tre med adkomst fra stuen på hovedplanet samt direkte fra bakkeplan.

Utvendig er det etablert en trapp i tre som følger terrenget. Trappen vurderes og fyller sin funksjon, men det gjøres oppmerksom på at trappen ligger rett på bakken og er utsatt for en høy fuktbelastning og det vil være påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder.

Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Pipa er oppgradert med nytt innvendig røyrrør i 2020. Dokumentert med ferdigattest

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig og det er synlige skader i Trepanel.

Bygningen har krypkjeller under deler av boligen.

Boligen har malt tretrapp mellom hovedplan og 2. etg Trappen framstår uten synlige skader og vurderes og være i konstruksjonsmessig tilfredsstillende stand.

Innvendige dører framstår uten synlige skader eller slitasje utover hva en kan forvente med tanke på alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Udokumentert våtrom fra ca 1995. Grunnet rommets alder og påviste avvik vil det ikke kunne stilles garanti for rommets tetthet. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for oppgradering. Inntil en oppgradering foreligger og som et forebyggende tiltak anbefales installert et tett dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk. Videre anbefales det og tilegne rommet en forsiktig bruk samt jevnlig kontroll av overflater for og avdekke en eventuell negativ utvikling.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Eier opplyser av vannledninger er fra ca 1995, men nøyaktig alder er ukjent.

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser av vannledninger er fra ca 1995, men nøyaktig alder er ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det ble ikke påvist synlige symptomer på at ventileringen ikke er tilfredsstillende utifra krav på oppføringstidspunktet.

Varmtvanstanken er fra 1996 og er på 100liter.

Udokumentert anlegg med ukjent alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Boligens drenering opplyses og være fra byggeåret. Det er ukjent om det er etablert drenering rundt grunnmur/fundament slik det utføres i dag. Det antas at boligen kun dreneres via naturlig fall på terrenget, men dette er ikke bekreftet og bør undersøkes nærmere.

Bygningen har betonggrunnmur. Deler av grunnmuren er av naturstein.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Boligen er plassert på toppen av en høyde og har i hovedsak fall bort fra bygget. Terrenget på langsiden bort fra veien er stedvis noe flatt og det vil være risiko for vannansamlinger som vil gi en økt fukt belastning på grunnmur/drenering.

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger og privat avløp. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår.

Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier. Septiktanken er av ukjent type og alder. tanken ligger under bakken og er følgelig ikke tilgjengelig for inspeksjon. Med bakgrunn i at tanken ikke er tilgjengelig samt at alder er ukjent er den ikke vurdert nærmere av undertegnede og TG-IU er valgt som tilstandsgrad. Dersom fullforvisshet vedrørende tilstand ønskes anbefales en ytterligere kontroll av tanken utført av fagfolk.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

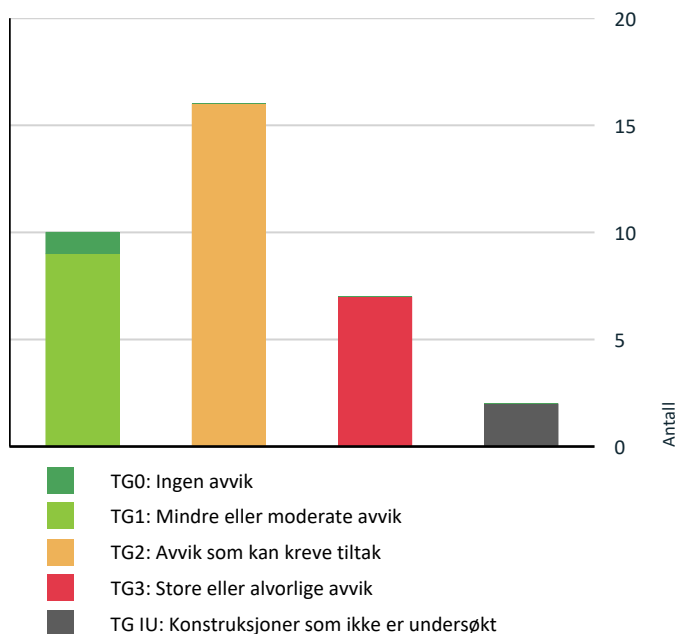
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger/brukstillatelser for boligen og det er derfor ikke mulig for undertegnede og kontrollere dagens bruk av boligen opp mot disse. For ytterligere info vedrørende dette og for en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser dette vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

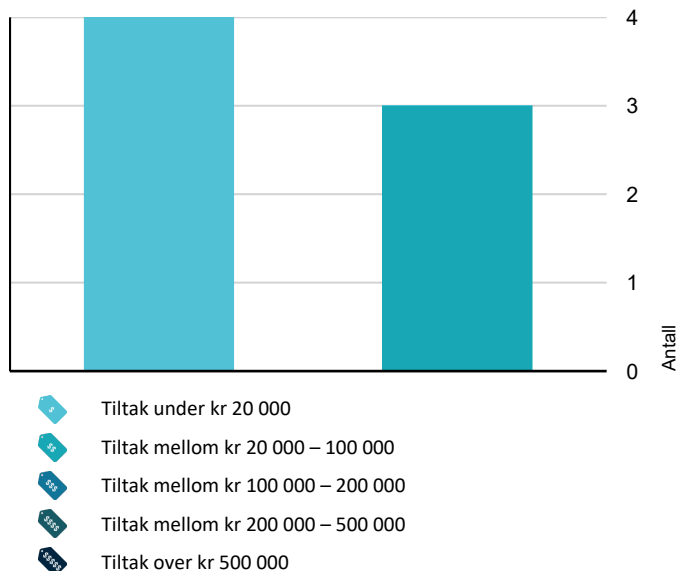
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endring i målinger.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Det gjøres oppmerksom på at det ved uhell ble punktert et vannrør i forbindelse med hulltaking mot badet. Forholdet er utbedret av godkjent rørlegger på bestilling fra undertegnede.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1946

Kommentar

I følge eier.

Anvendelse

Standard

Fritidsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2008 Ombygging Fra egenerklæring:

Bygd ny takvinkel på takoppløft. Lagt nytt undertak og dekrat. Ny bordkledning og vinduer. (ikke nytt vindu på badrom). Det ble også gjort en liten fasadeendring

UTVENDIG

TG-2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres mose på takflater, noe som over tid vil bidra til at levetiden reduseres.

TG-2 grunnet mose på taket med påfølgende redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takflater bør rengjøres, videre anbefales en fullstendig inspeksjon av taket utført under tilfredsstillende sikkerhetsforhold

TG-2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Nedløp er stedvis avsluttet ved terrasse/bakken. Dette vil gi en økt fuktbelastning på Terrasse/grunnmur/drenering og det vil påfølgende være risiko for skader.

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskafe og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen framstår uten synlige skader eller slitasje utover normal aldringslitasje.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tek konstruksjon i tre fra byggeåret. Det opplyses at det er foretatt en endring av konstruksjonen i 2008 hvor taket på utbygget ble endret.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres ingen synlig symptomer på svikt eller kondens problematikk, men det gjøres oppmerksom på at dette er og anse som en risiko konstruksjon med små marginer før skader oppstår. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen. Med bakgrunn i at kontrollen er begrenset kan det ikke utelukkes skjulte skader.

TG-2 er satt grunnet udokumentert konstruksjon, med manglende mulighet for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konstruksjonen krever jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Behov for tiltak vurderes fortløpende

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2008 framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

TG 2 Vinduer 2

Beskrivelse

Eldre vinduer med 2-lags glass opplyses og være fra ca 1995.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig overflater er værslitte/soltørket med stedvis sprekker i treverket, videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer.

TG-2 grunnet overnevnte avvik og alder på isolerglass.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduene vurderes og kunne fungere framover inntil en utskiftning foreligger dersom de tilegnes jevnlig vedlikehold for lengst mulig levetid. Videre må vinduene observeres jevnlig slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.

TG 3 Vinduer 3

Tilstandsrapport

Beskrivelse

kjellervindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kjellervinduet fremstår med skader og må byttes.

TG-3 grunnet skader

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør (2008) og malt balkongdør i tre (1995).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren fra 1995 framstår med høy utvendig slitasjegrad.

TG-2 grunnet påviste forhold ved terrassedør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i alder og påvist slitasje er det påregnelig med en utskiftning, men inntil en utskiftning foreligger må døren tilegnes jevnlig vedlikehold og observasjoner. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse i tre med adkomst fra stuen på hovedplanet samt direkte fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bærende konstruksjon er ført ned til bakken og det registreres høyt fuktinnhold og begynnende råteskader i søylene. Dette vil over tid kunne føre til svikt/kollaps om det ikke utbedres.

TG-3 settes grunnet påvist råte i bærende søyler under terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres tiltak slik at bærende søyler ikke suger fukt fra bakken.
Søyler med råte bør byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig er det etablert en trapp i tre som følger terrenget. Trappen vurderes og fyller sin funksjon, men det gjøres oppmerksom på at trappen ligger rett på bakken og er utsatt for en høy fuktbelastning og det vil være påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG-2 settes som følger av trappen ligger direkte på bakken uten fuktsikring med økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn anbefales. Behov for tiltak vurderes fortløpende, men er påregnelig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved bruk av nivelleringslaser registreres et høyde avvik på over 30mm på stue/kjøkken i 1. etg. Videre registreres de samme avvik på loftet. Registrerte skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG-3 settes som følger av målte skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør observeres jevnlig for og kunne bekrefte/avkrefte om forholdet er stabilt eller under utvikling. Tiltak vurderes fortløpende. Det gjøres oppmerksom på avretting av gulvet vil være påregnelig dersom gulvet engang skal legges om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Pipa er oppgradert med nytt innvendig røyrør i 2020. Dokumentert med ferdigattest

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig og det er synlige skader i Trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Rommet med bereder er kled med panel på vegger og det er synlige skader i treverket. Årsak vurderes og være fuktinntrengning fra utsiden som følger av kapillært opptrekk fra grunnen kombinert med redusert effekt i dreneringen.

TG-3 er satt som følger av synlige skader.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Deretter anbefales det å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med drenering på utsiden og videre bruk av underetasjen vil være avgjørende for valg av tiltak.

Kostnadsestimat omfatter kun riving/fjerning av treverk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilstandsrapport

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling. Fuktmåling oppunder bjelkelag viser et fuktinnhold i treverket på 19,7 vektprosent, noe som er i risikozonen for utvikling av sopp/råteskader.

TG-2 grunnet påviste avvik og målte fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør etableres fuktsperre på bakken slik at fuktighet fra bakken ikke kommer opp i rommet. Dette kombinert med god utlufting kan være tilstrekkelig, men dette kan ikke bekreftes før arealet er observert over tid etter at fuktsperren er etablert. Tiltak vurderes fortløpende.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom hovedplan og 2. etg Trappen framstår uten synlige skader og vurderes og være i konstruksjonsmessig tilfredsstillende stand.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører framstår uten synlige skader eller slitasje utover hva en kan forvente med tanke på alder.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Udokumentert våtrom fra ca 1995 . Grunnet rommets alder og påviste avvik vil det ikke kunne stilles garanti for rommets tetthet. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for oppgradering. Inntil en oppgradering foreligger og som et forebyggende tiltak anbefales installert et tett dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk. Videre anbefales det og tilegne rommet en forsiktig bruk samt jevnlig kontroll av overflater for og avdekke en eventuell negativ utvikling.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes varierende glipper i skjøret mellom veggplater, videre er det ikke benyttet bunnskinne under platene slik det gjøres i dag. Påviste avvik vil kunne medføre skader som følger av utilsiktet fuktinntrekk i platene.

TG-2 grunnet påviste forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør oppgraderes. Inntil en oppgradering foreligger vurderes rommet og kunne fungere dersom det installeres et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk samt at det tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at an eventuell negativ utvikling tidlig avdekkes og tiltak iverksettes deretter.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Dette vil medføre at lekkasjevann utenfor dusjen ledes ut av rommet via døren med påfølgende skadepotensialet.

TG-3 grunnet påvist avvik i vannsikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Diskløsningen bør erstattes slik at sluket ikke avgrenses. Etablering av dusjkabinett som anbefalt under flere punkter i denne rapporten vil løse problemet.

Prisestimat gjelder etablering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

TG-2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres ujevne glipper i plateskjøter på vegger som over tid kan medføre fuktintrekk i veggen og påfølgende skader da platene utgjør tettesjiktet på vegger

TG-2 er satt grunnet påviste avvik samt at tettesjiktet har passert halvparten av forventet brukstid og det vil være risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med bakgrunn i lader på tettesjikt og påviste avvik vil en oppgradering av rommet være anbefalt. Inntil en oppgradering foreligger vurderes rommet og kunne fungere dersom det installeres et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk samt at det tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at an eventuell negativ utvikling tidlig avdekkes og tiltak iverksettes deretter.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
TG- 2 er satt grunnet naturlig avtrekk selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke etablert forsert avtrekk fra kjøkken. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

TG-3 grunnet manglete forsert avtrekk

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Eier opplyser av vannledninger er fra ca 1995, men nøyaktig alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Videre anmerkes det at innfestingen av vannrør i kjeller/kryprom framstår som ufagmessig med risiko for slag i rørene som over tid kan medføre skader.

TG-2 er satt grunnet påviste avvik samt alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser av vannledninger er fra ca 1995, men nøyaktig alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at avløpsrør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Videre anmerkes det at innfestingen av vannrør i kjeller/kryprom framstår som ufagmessig med risiko for slag i rørene som over tid kan medføre skader.

TG-2 er satt grunnet påviste avvik samt alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det ble ikke påvist synlige symptomer på at ventileringen ikke er tilfredsstillende utifra krav på oppføringstidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra 1996 og er på 100liter.

Tilstandsrapport

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det registreres ingen synlige symptom på svikt, men det anmerkes at varmtvannsberederen har nådd en høy alder og har usikker restlevetid. TG-2 er satt som følger av oppnådd alder (over 20 år) og ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Beskrivelse

Udokumentert anlegg med ukjent alder.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent Anlegget har ukjent historikk

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Anlegget har ukjent historikk, men det antas utafra at det er foretatt større arbeider i 2008 at elektrisk anlegg også en berørt av dette.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei i følge eier

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

Nei i følge eier

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja El-anlegget har ukjent alder og framstår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes feil på anlegget. Det anbefales derfor at anlegget kontrolleres av en registrert og godkjent elektroforetaksvirksomhet som kan vurdere behov for tiltak på anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens drenering opplyses og være fra byggeåret. Det er ukjent om det er etablert drenering rundt grunnmur/fundament slik det utføres i dag. Det antas at boligen kun dreneres via naturlig fall på terrenget, men dette er ikke bekreftet og bør undersøkes nærmere.

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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Med bakgrunn i de påviste skader i kjelleren har ikke dreneringen tilstrekkelig effekt. TG-3 er derfor valgt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør sees på tiltak for og bedre dreneringen rundt boligen. hvilke tiltak som er tilstrekkelige er vanskelig og si noe om og må sees i sammenheng med bruken av kjeller.

Det anbefales i første omgang å renske kjelleren for treverk, videre må det opprettholdes god ventilering en periode for og se om dette er tilstrekkelig. Videre tiltak vurderes deretter, men det kan ikke utelukkes behov for ny drenering. Det gjøres oppmerksom på at en redrenering ikke nødvendigvis vil få bukt med problematikk knyttet til fukt opptrekk fra grunnen.

kostnadsestimat gjelder tiltak i kjeller som også er medtatt under pkt "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at ytterligere tiltak vil kunne utgjøre en betraktelig økning i kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Deler av grunnmuren er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekker/riss og avskaling i utvendig pusset grunnmur. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

TG-2 grunnet påviste avvik

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste avvik gir grunn til og overvåke konstruksjonen nøye over tid for og bekrefte en eventuell negativ utvikling . Eventuelle tiltak vurderes deretter.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes skjevheter i muren, men det er ukjent om dette er stabilt eller under utvikling. For og avdekke om forholdet er under utvikling må det gjennomføres undersøkelser over tid, noe som faller utenfor den rapportens mandat og ikke er utført.

TG-2 grunnet påviste skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste avvik gir grunn til og overvåke konstruksjonen nøye over tid for og bekrefte en eventuell negativ utvikling . Eventuelle tiltak vurderes deretter.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er plassert på toppen av en høyde og har i hovedsak fall bort fra bygget. Terrengtet på langsiden bort fra veien er stedvis noe flatt og det vil være risiko for vannansamlinger som vil gi en økt fukt belastning på grunnmur/drenering.

Vurdering av avvik:

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

Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

TG-2 grunnet påviste avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger og privat avløp. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige vann og avløpsrør ligger under bakken og er følgelig ikke tilgjengelig for kontroll. Kontrollen er uforbeholdent basert på alder og opplysninger gitt av eier.

TG-2 er satt grunnet alder på utvendige vann/avløpsrør og påfølgende risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og alder. tanken ligger under bakken og er følgelig ikke tilgjengelig for inspeksjon. Med bakgrunn i at tanken ikke er tilgjengelig samt at alder er ukjent er den ikke vurdert nærmere av undertegnede og TG-IU er valgt som tilstandsgrad. Dersom fullforvisshet vedrørende tilstand ønskes anbefales en ytterligere kontroll av tanken utført av fagfolk.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidpunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidpunktet.

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.



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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	43			43		2	45
Etasje	45			45	50		45
Krypkjeller						20	20
SUM	88				50	22	110
SUM BRA	88						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, 3 soverom		
Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom		
Krypkjeller		2 lagerrom (ikke målbart grunnet takhøyde under 190cm), kryperom (ikke målbart grunnet takhøyde under 190cm)	

Kommentar

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Arealene i kjeller er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde o ger opplyst som ALH (kryprom er ikke medregnet)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger/brukstillatelser for boligen og det er derfor ikke mulig for undertegnede og kontrollere dagens bruk av boligen opp mot disse. For ytterligere info vedrørende dette og for en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser dette vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Rom for varig opphold på loft har stedvis ikke tilstrekkelig dagslysflate.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Grethe Hønnåshagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	172	31		0	1102 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordfjordveien 210

Hjemmelshaver

Hønnåshagen Tormod

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2000

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.