




Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åkvågveien 405, 4957 RISØR

 RISØR kommune

 gnr. 6, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 20262-1555

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HU1290

Foretak: Takstingeniør Mesel AS

Takstingeniør: Lars Tore Mesel

Vår ref: Martin
Ommundsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Lars Tore Mesel
Uavhengig Takstingeniør
meseltakst@gmail.com
905 50 713

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført i 1952 med tilhørende anneks og garasje. Boligen er blitt oppgradert i 2010 samt nytt anneks. Det er normal bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr med tanke på alder, men det må påregnes noen kommende oppgraderinger av overflater og bygningsdeler som har noe bruksslitasje og kommenterte avvik

Egenerklæringsskjema må leses.
Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter teknet med betongtakstein.
Eldre takshingel på vindfang.
Undersøkelsen er foretatt ved utvendig besiktigelse fra bakkenivå og inspeksjon av undertaket på øverløft.
Papp, sløyfer og lekter er ikke inspisert.
Takrenner, nedløp, takstige og pipebeslag av plastbelagt stål med luftehatt av plast.
Renner og beslag er inspisert fra bakkenivå.
Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående og liggende malt panel.
Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperrer, uten lufting.
Vinduer hovedsakelig av eldre dato med noe varierende slitasje og gjenstående levetid.
Vinduer i 2 og 3 etasje amt gang og bad nede, fra 2009 med normal slitasje.
Dører fra 2009 i malt trekonstruksjon med noe slitasje.
Kjellerdør og dør fra vindfang med råteskader.
Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk i malt treverk.
Trappe av impregnert treverk og rekkverk av malt treverk.
Trapper av betong med enkelt smijerns rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av varierende alder og slitasje.
1 og 2 etasje samt deler av kjelleren ble pusset opp i 2010, resten av kjelleren er råkjeller.
Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre.
Boligen er utført med pipeløp av mur eller teglstein med peisovn i stue.
Synlig grunnmur og betonggulv i det meste av kjelleren med noe litt saltutslag/fukt.
Vegger i gang og bad/vaskerom er ikke videre kontrollert.
Malt trapper med heltre trinn, mellom etasjene.
Malte og umalte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad med belegget på gulv, vegger med våtromsplater og ventilasjon fra ventil og vifte i taket.
Det er lett fall rundt sluken og ellers normal slitasje på overflater.
Våtromsplater på vegger og panel i taket.
Belegget på gulv med 7 mm fall fra dør til sluk, oppkant på membran

ved dør.

Belegget synlig ned i sluken.
Innredning og utstyr med normal slitasje.
Ventilasjon fra ventil i tak og vegg samt vifte i taket.
Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig under badet i underliggende etasje.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom har belegget med oppkant på gulvet og malte plater på vegger.
Ventilasjon fra vifte i yttervegg.
Det er malte plater på vegger og panel i taket.
Belegget på gulv med 4 mm fall fra dør til sluk. Tilnærmet slett gulv med litt lokalt fall ved sluk under badekar, oppkant på membran ved dør.

Belegget synlig ned i sluken.
Innredning og utstyr med normal slitasje.
Vifte i yttervegg.
Hulltaking ikke mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte fronter og heltre benkeplate
Det er delvis integrerte hvitevarer og ventilator i skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør-i-rør til bad/vaskerom uten koblingsbokser og fordelingskoblinger uten skap i kjelleren, resten av fordelingsrør i kobber av eldre dato.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast.
Naturlig ventilasjon fra ventiler.
Varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken står i kjelleren.
Det er nyere skap med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet.
Synlig fuksikring på deler av grunnmurens tilbakefylte sider.
Grunnmur av betong fra byggeår.
Tomten består av lett skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

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

[Gå til side](#)

Forholdene som er påpekt under HMS representerer avvik fra gjeldene sikkerhetsnivå.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

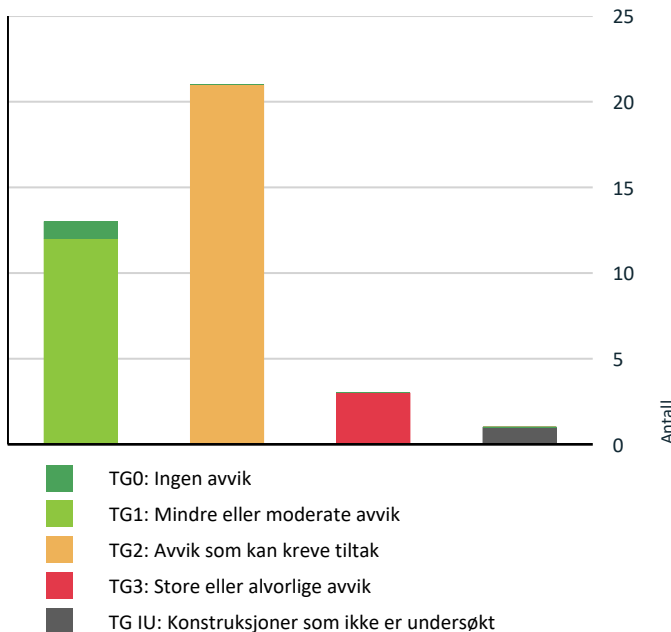
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

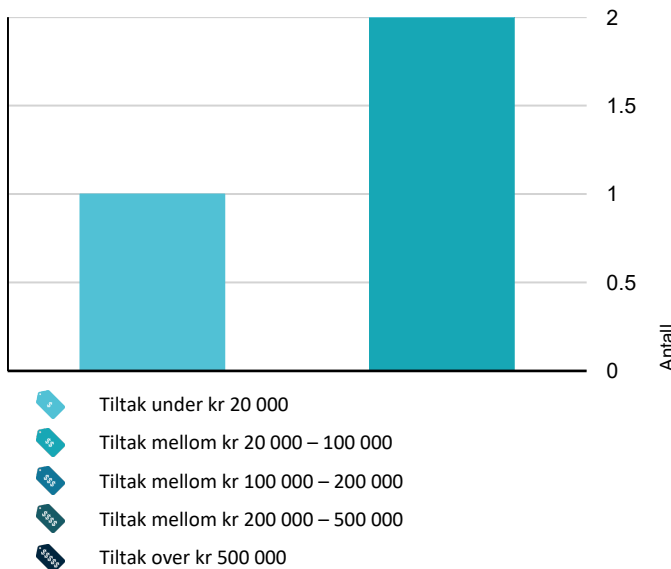
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Standard
Boligen holder en normal standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Overflater er greit vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter teknet med betongtakstein. Eldre takshingel på vindfang. Undersøkelsen er foretatt ved utvendig besiktigelse fra bakkenivå og inspeksjon av undertaket på øverløft. Papp, sløyfer og lekter er ikke inspisert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Gammel shingel på vindfang.



Litt mose på takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, takstige og pipebeslag av plastbelagt stål med luftehatt av plast. Renner og beslag er inspisert fra bakkenivå.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår med noe bruksslitasje og mindre skader.

Noe frostsprengning på nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Noe oppgraderinger av takrenner og beslag må påregnes etter behov. Snøfangere bør monteres. Fuger/tetting ved tagjennomføringer bør kontrolleres årlig.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående og liggende malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe vedlikeholdsbehov av utvendig overflater. Utvendige overflater har normal slitasje og med stedvis oppsprekking av kledningsbord i tilknytning til veggfoten samt råteskader i noen bord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledningsbord med råte og avvikbyttes, ellers må normalt vedlikehold påregnes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperrer, uten lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Gamle fuktmerker ved pipe og det er veldig begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktmerker rundt gjennomføringer kontrolleres nærmere ved mye nedbør, men er mest sannsynlig fra før taktekket ble oppgradert.



Gamle fuktmerker rundt pipe.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer hovedsakelig av eldre dato med noe varierende slitasje og gjenstående levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med større aldersslitasje og liten gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påregnes løpende vedlikehold av vinduer, vinduer som gått ut på sin naturlige levetid må påregnes og skiftes etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer i 2 og 3 etasje amt gang og bad nede, fra 2009 med normal slitasje.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Dører fra 2009 i malt trekonstruksjon med noe slitasje.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Kjellerdør og dør fra vindfang med råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Dører med større bruksslitasje og noe råteskader.

Konsekvens/tiltak

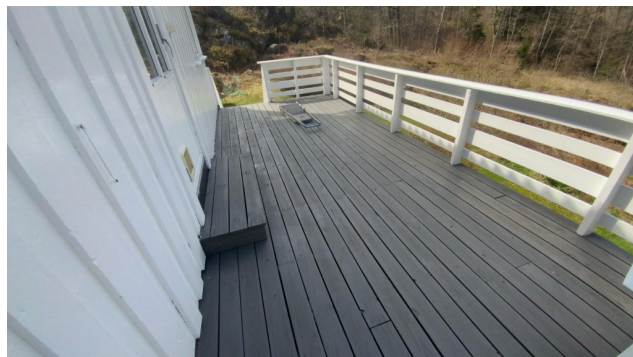
- Døren(e) står foran utskiftning.

Dører må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassedekke og rekkverk med litt slitasje og behov for noe overflatebehandling og eventuelt bytte noen bord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Noe oppgraderinger av terrassen må påregnes etter behov.

Litt skjevheter.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappe av impregnert treverk og rekkverk av malt treverk. Trapper av betong med enkelt smijerns rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsrapport

Overflater med noe alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Noe oppgraderinger av trapper må påregnes.



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater av varierende alder og slitasje.

1 og 2 etasje samt deler av kjelleren ble pusset opp i 2010, resten av kjelleren er råkjeller.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det gjenstår arbeider med gulv, vegger og tak samt belasting i deler av kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grad av rehabiliteringsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med opptil 2 cm høydeforskjell på gulv.

Det ble registrert lokale knirk-symptomer i deler av gulvet. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med fuktinnholdet i luften.

Konsekvens/tiltak

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

Gulv kan avrettes etter behov, men fungerer greit som det er.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utført med pipeløp av mur eller teglstein med peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Deler av pipe er kledd inn mot bad.

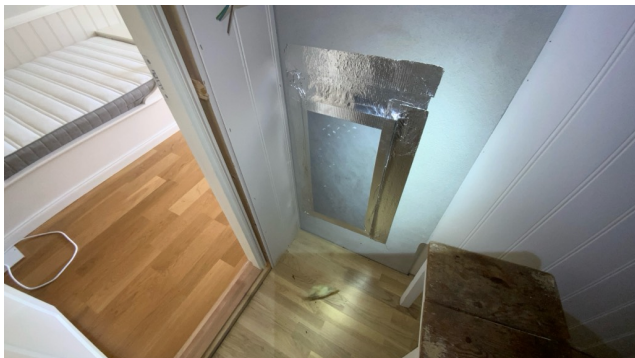
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Ildsteder og pipe bør kontrolleres av feier.

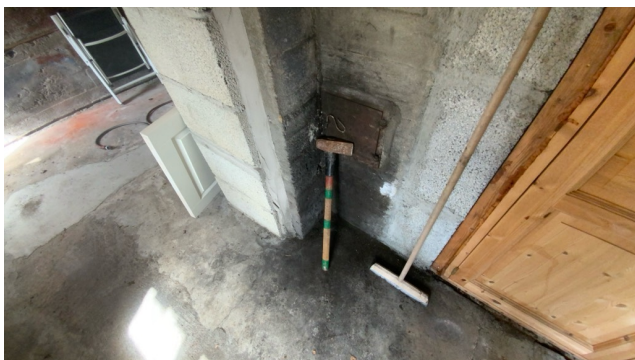
Kostnadsestimat: Under 20 000



Ukjent hva som er bak plate.



Noen sprekker



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlig grunnmur og betonggulv i det meste av kjelleren med noe litt saltutslag/fukt.

Vegger i gang og bad/vaskerom er ikke videre kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med tanke på synlige saltutslag på synlig grunnmur, kan det påregnes avvik i eventuelle utforede vegger og oppforet gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

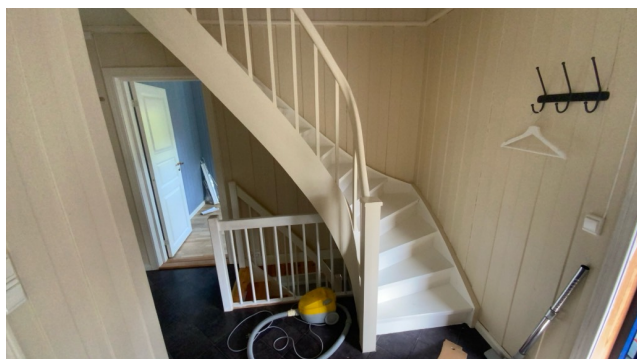
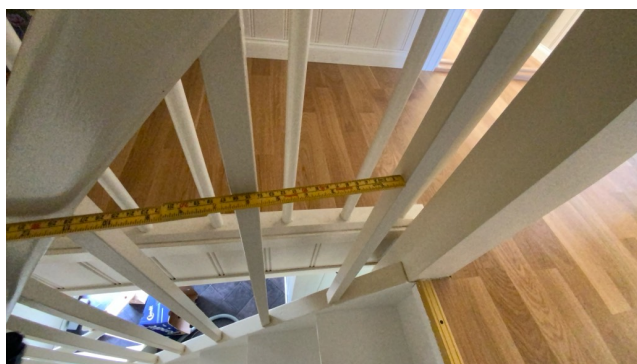
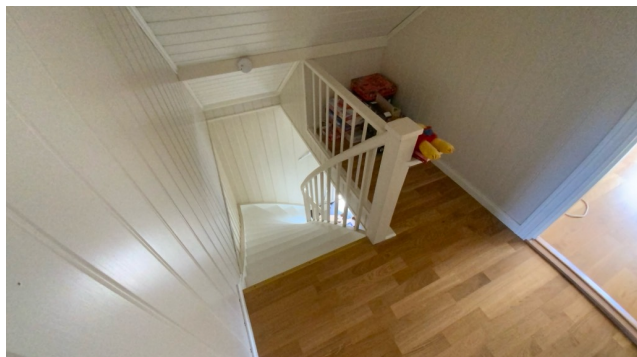


! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapper med heltre trinn, mellom etasjene.

Tilstandsrapport



TC 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte og umalte profilerte innvendige dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med belegg på gulv, vegger med våtromsplater og ventilasjon fra ventil og vifte i taket.

Det er lett fall rundt sluken og ellers normal slitasje på overflater.



1. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplater har noe begrenset gjenstående levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv med 7 mm fall fra dør til sluk, oppkant på membran ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er litt feil fall på gulv, med oppkant på belegget ved døren, men det er høyere inn til sluken i dusjen en oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- 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.

Badet fungerer greit med dagens standard, men det bør etableres åpninger inn til sluk for resten av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg synlig ned i sluken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

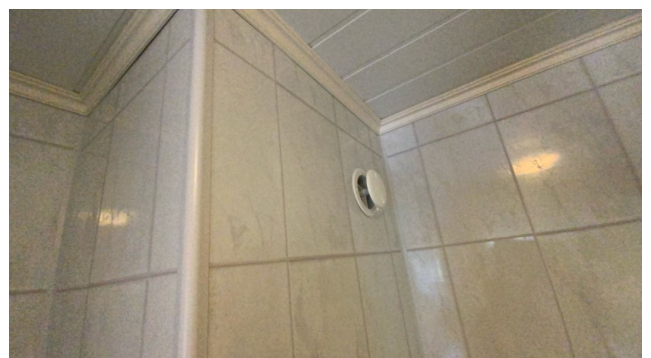
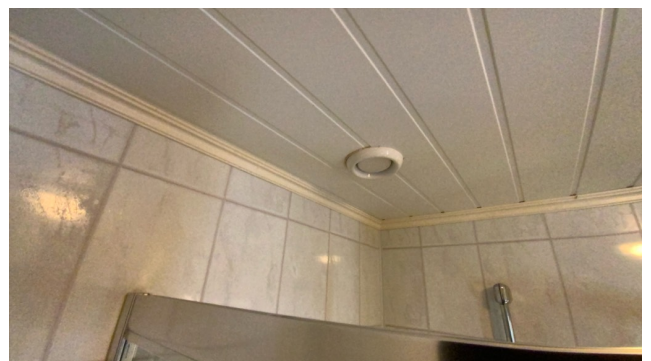
Innredning og utstyr med normal slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon fra ventil i tak og vegg samt vifte i taket.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig under badet i underliggende etasje.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom har belegg med oppkant på gulvet og malte plater på vegger.

Ventilasjon fra vifte i yttervegg.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte plater på vegger og panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke membran i våtsoner på vegger, kun malte plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen oppgraderinger av våtsoner må påregnes etter behov.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv med 4 mm fall fra dør til sluk. Tilnærmet slett gulv med litt lokalt fall ved sluk under badekar, oppkant på membran ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe avvik på belegg skjøter på gulvet og det er noe feil fall på gulv mot yttervegg/lagerrom.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg synlig ned i sluken.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og utstyr med normal slitasje.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter og heltre benkeplate
Det er delvis integrerte hvitevarer og ventilator i skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning med noe aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

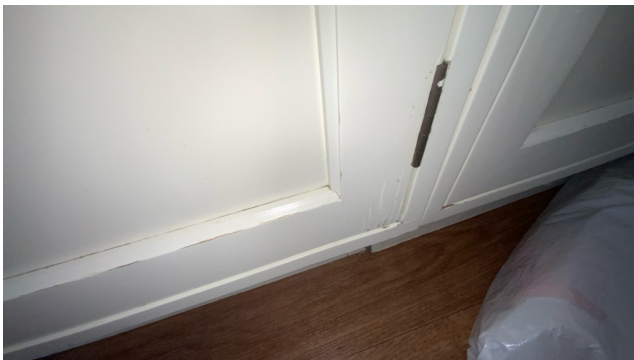
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Noe oppgraderinger må påregnes etter behov.

Tilstandsrapport



Litt svellinger/avskalling av maling.



Litt svellinger/avskalling av maling.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør til bad/vaskerom uten koblingsbokser og fordelings koblinger uten skap i kjelleren, resten av fordelingsrør i kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør av eldre dato, med noe redusert gjenstående levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales og monteres Waterguard som sikring i rommet.



Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra ventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken står i kjelleren.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er nyere skap med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter.

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.

2008

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Løs ledning på loftet må sikres.



Løs åpen ledning på loftet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Synlig fuktsikring på deler av grunnmurens tilbakefylte sider.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler klemlist på synlig knotteplast, slik at vann kan komme inn bak fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klemlist monteres og knotteplast forlenges eventuelt over terreng.



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong fra byggeår.



! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten består av lett skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Forholdene som er påpekt under HMS representerer avvik fra gjeldene sikkerhetsnivå.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Garasje med større aldersslitasje

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje med støpt såle, bindingsverk med utvendig liggende og stående malt trekledning. Overflater med større aldersslitasje og råte, garasjen må totalrenoveres eller bygge ny.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

Annekset holder en normal god standard.

Vedlikehold

Overflater er greit vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks fra 2008-2010 som står på eldre grunnmur av betong, bindingsverk med utvendig stående malt trekledning, plassbygde takstoler tekket med takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål, vinduer og dør i malt treverk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

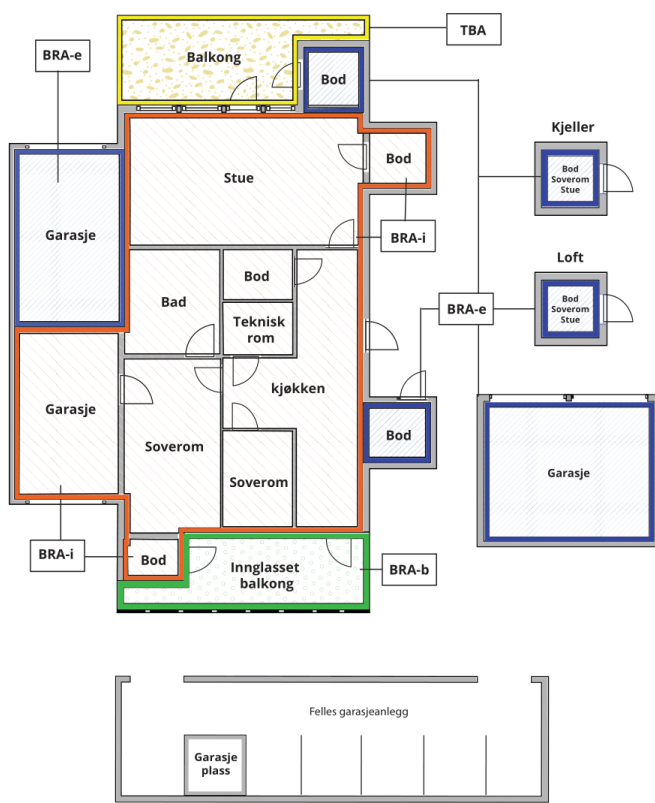
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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.

Areal 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 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

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)				
1. Etasje	64			64	22		64
2. Etasje	26			26	3		26
Kjeller	34			34		23	57
SUM	124				25	23	147
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, bad, stue, soverom		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, gang, bod		
Kjeller	Gang, vindfang, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, bad/vaskerom		

Kommentar

23 m2 av kjelleren er ikke målbar, gjelder gang og bad.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Gang, soverom, soverom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Lars Tore Mesel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	6	49		0	780.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åkvågveien 405

Hjemmelshaver

Hognerud Ida Emilie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget er utført av en uavhengig Nito takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Nito har fastsatt for medlemmene. På befaringen er målinger utført med: Leica avstandsmåler, Hilti combilaser og Protimeter MMS2 . Rapporten baserer seg på visuelle observasjoner og enkle målinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å dokumentere eventuelle avvik. Tilstandsgraden settes mot nytt bygg på faktisk byggeår. Opplysninger om byggeår, rehabiliteringsår med videre er gitt av rekvirent. Levetidsbetraktningene er basert på Sintef bygg forsk bygg detaljblad 700 320. Møbler er ikke flyttet under undersøkelsen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Brann/lydskilleankonstruksjon mellom boenhetene er ikke vurdert.