

Tilstandsrapport



Enebolig



Røyksundvegen 18, 5546 RØYKSUND



KARMØY kommune



gnr. 122, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 20474-3077

Referansenummer: FR8802

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.

Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

tom Erik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført opprinnelig i 1946 og påbygget i noe nyere tid. Oppført på grunnmur i betong, fyllstein og betonggulv. Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med tre-kledning. Etasjeskiller i tre og noe betong. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med glasert takstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også behov for noen oppgraderinger.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med glasert tegltakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Asfaltapp(2025) på vinterhage med tilhørende metall-beslag. Normal levetid for glasert takstein er ifølge SINTEF Byggforsk 40–60 år.

Det er nyere opprinnelse på glasert takstein.

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i treverk i tre som er utvendig kledd med stående trepaneler, liggende tre-kledning i gavler. Noe nyere kledning, men omfang av dette er ikke kjent, ei heller når kledning er skiftet. Vinterhage er ny i 2025.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport. Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Saltak i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besikket, og det er ingen registrerte alvorlige avvik. Nyere treverk for påbygg.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. De aller fleste vinduer i boligen er skiftet og er av nyere dato. Det er for øvrig eldre vinduer i karnapp i stuen mot vest og på kjøkken.

De fleste vinduer er skiftet tidlig 2016.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er enkelte avvik på dør i kjeller ved bod. Eier opplyser om at dette skal utbedres før hjemmelsovergang. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasser med belegningsstein og treverk. Rekkverk i tre og natursteinsmur. Spaltekdekke på balkong mot nord.

Utvendige trapper i stein og betong. Tretrapp fra terrasse mot sør. Rekkverk i tre på trapp fra terrasse mot sør.

Det er et stort bryggeanlegg som tilhører denne eiendommen. Dette anlegget er ikke inngående kontrollert av undertegnede og krever også delvis spesialkompetanse. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser av dette anlegget, gjerne i samråd med fagperson. Det var i tillegg skade på bryggen på befaringsdagen etter stormen «AMY». Dette var under utbedring av forsikringsselskap ifølge eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Oppgradert ved behov. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Det er noe skjolder i takplater ved garderobe på soverom på loft mot vest. Dette er i følge eier etter eldre lekkasje ved tak-hatt som er utbedret. Det er utført fuktmåling uten utslag av betydning. Etasjeskiller fra byggeåret. Betongdekke mot grunn. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk som er normalt i en trekonstruksjon.

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.

Øverste del av pipeløpet er nytt og i elementer. Pipen er rehabilitert med nytt rør rør.

Vedovn installert i stuen. Peis med innsats i vinterhage og peis med innsats i kjellerstuen(2004).

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det er opplyst av eier at det ikke var avvik ved forrige kontroll fra feier/offentlig etat.

Det er stort sett åpne betongflater mot terreng i kjeller i denne boligen. Fremstår som tørt i kjeller, men det er noe tegn til saltutslag som er tegn på at det er fuktvandring i muren. Det er også noe fuktinggang i tilhørende border mot nord og under tilbygg/terrasse mot sør. Dette er indikasjoner på at drenering ikke er tilstrekkelig. Dette er et følgeproblem for overvann fra veien som ligger like ved. Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Parkett/eik i trinn.

Innvendige dører i standard utførelse. Formpresset på loft og heltre fyllingsdører i 1 etasje. Noe eldre i kjeller. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Det er etablert vaskerom i kjeller. Dette rommet er ikke etablert som et våtrom, og det er ikke sluk i gulvet. Eier opplyser at gråvann har direkte utløp under grunnmur.

Rommet er ikke ventilert i henhold til dagens krav for ventilering av våtrom.

Rommet er naturlig ventilert.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft:

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse og også alder kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes. Det er malt glassfiber-strie på vegger og tak-ess plater i tak. Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 5mm fall til sluk på dette gulvet. Det er målt 15mm fall mot vegg ved toalettet som er indikasjon på at det er feil fall på gulvet. Sluket er under kabinett. Dette var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk. Det er installert elektrisk avtrekksvifte i tak på dette baderommet. Det er ikke spalte under dør for tilluft. Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad 1 etasje:

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes. Det er fliser på vegger og malte overflater i tak. Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 10mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Dette kan heller ikke fremlegges. Det er synlig slukmanskjett i sluk, men denne er ikke under klemring, men ligger nedover langs sluket uten tetting. Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand alder tatt i betraktning. Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk. Det er installert elektrisk avtrekksvifte i tak på dette baderommet. Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, mikro, platetopp og stekeovn. "side by side" kjøp/frys(2022). Tilkoblinger er utført av Teqva. Det er installert bruddsikring på vannrør. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er

ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerrum kjeller - Malte overflater(isopor) på alle vegger. Malt betong på gulv. Dør i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Noe lokalt skiftet, men omfang av dette er ikke kjent. Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er ikke kjent om det er skjulte rør i metall i drift i bygget i dag. Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen. Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Brannvarsler og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Det er ukjent alder på drenering og eventuelt fuktsikring. Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller som saltutslag og det er også fuktig/vann på gulv i boder.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget. Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur i plass-støpt betong - fyllsteinsmur, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Forstøtninger i naturstein og betong-stein. Fremstår i god stand.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen er ikke kontrollert. Eier opplyser at tilkobling på avløp skjer via kloakk pumpe til kommunalt nett.
Pumpen er også ny.
Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besikttet. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.
Det er en nyere oljetank på eiendommens vestside mellom boligen og naustet. Denne ble etablert fordi det tidligere var et gammelt koko-verk tilknyttet boligen. Anlegget er ikke lenger i bruk. Det er gjenværende kanalsystem til dette anlegget. Tank kan også brukes til fyllesystem for båter.
Det må vurderes hva som skal gjøres med denne tanken, da den fortsatt inneholder diesel i ukjent mengde.
Ifølge eier er tanken relativt ny og fra Bokn Plast.
Anlegg/tank er ikke inngående kontrollert av undertegnede.
Dette for info.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger byggemeldte tegninger som er godkjent i 1984.

Naust

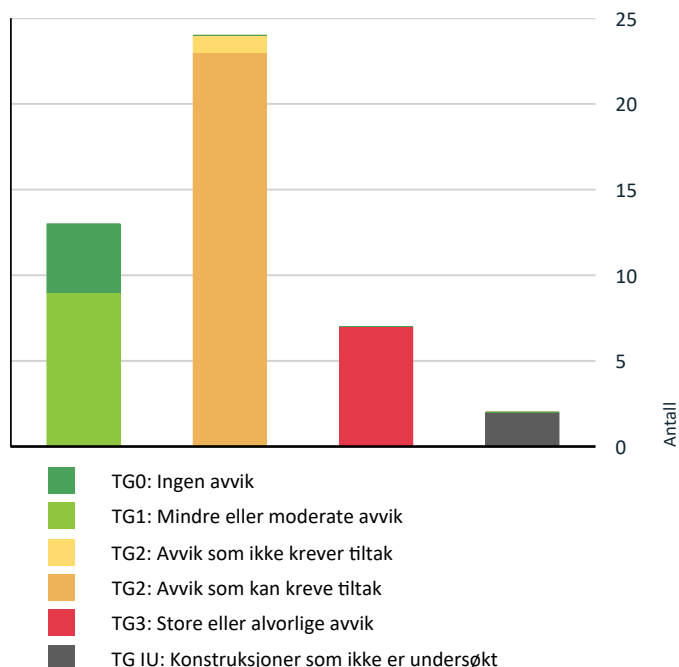
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger.

Garasje

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

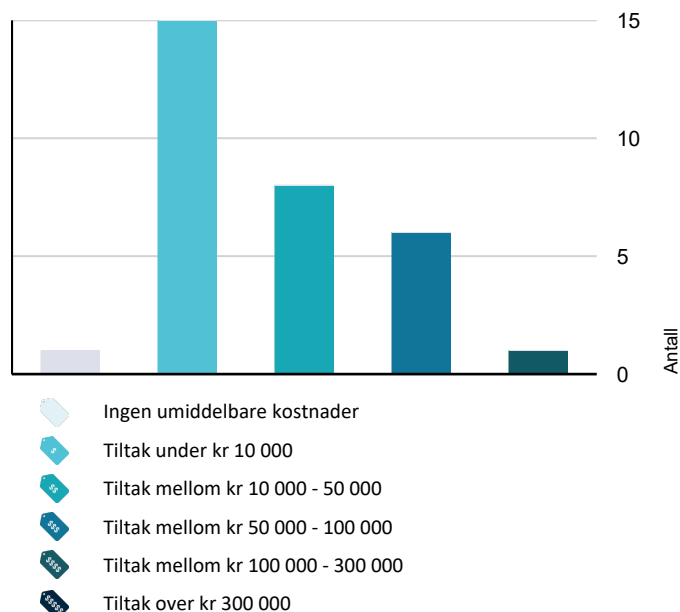
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

❗ Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ 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 > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

❗ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

❗ Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1946

Kommentar

Årstall funnet i grunnbok. Dette er ikke bekreftet av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Modernisering	Ombygning fra hytte til enebolig.
1983	Tilbygg	Ombygning fra hytte til enebolig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert tegltakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Asfaltapp(2025) på vinterhage med tilhørende metall-beslag.

Normal levetid for glasert takstein er ifølge SINTEF Byggforsk 40–60 år.

Det er nyere opprinnelse på glasert takstein.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes. Det er metallbeslag på vannbord på tak. Det er noe malingsslitasje på disse beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør påregnes å montere snøfangere ved eventuell omtekkning av taket, for å oppfylle dagens krav og ivareta sikkerheten der folk ferdes.

Malingsslitasje på beslag bør utbedres for å hindre rustdannelse og forlenge levetiden på beslagene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i treverk i tre som er utvendig kledd med stående trepaneler, liggende tre-kledning i gavler. Noe nyere kledning, men omfang av dette er ikke kjent, ei heller når kledning er skiftet.

Vinterhage er ny i 2025.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Eldre boliger er generelt underventilert i forhold til nyere moderne boliger. Det er derfor noe underventilert under kledning, grunnet oppbygging og også grunnet oppbygging utvendig med delvis nyere grunnmur mot sør og nord og også øst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt fare for råteskader og redusert levetid på kledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besikket, og det er ingen registrerte alvorlige avvik. Nyere treverk for påbygg.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Eldre takkonstruksjoner har ofte mindre ventilasjon sammenlignet med dagens krav. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av den eldre, tette takdelen mot sør.

Det er stedvis registrert fuktskjolder ved gjennomføringer, men områdene fremstod tørre på befaringsdagen.

Isolasjonen på loftet ligger enkelte steder ujevnt, noe som medfører redusert isolasjon mot oppvarmede områder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av den eldre, tette takdelen mot sør for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Fuktskjolder ved gjennomføringer bør følges opp og utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risikoen for råte- og muggdannelse.

Isolasjonen på loftet bør jevnes ut for å sikre tilstrekkelig varmeisolasjon mot oppvarmede områder, og dermed redusere varmetap og risiko for kondensproblemer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. De aller fleste vinduer i boligen er skiftet og er av nyere dato. Det er for øvrig eldre vinduer i karnapp i stuen mot vest og på kjøkken. De fleste vinduer er skiftet tidlig 2016.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er tegn til at det har kondensert noe i eldre vinduer, og også takvindu på bad på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen i rommene og eventuelt skifte ut de vinduene hvor det er påvist kondensering, for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på vinduene. Kondensering kan føre til råte og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

! TG 2 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er enkelte avvik på dør i kjeller ved bod. Eier opplyser om at dette skal utbedres før hjemmelsovergang. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er noe generell slitasje utvendig på dører. Og slitasje i treverk på ytterdør til utvendig bod i kjeller mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitasje og sprekker i treverket på ytterdørene, spesielt på døren til utvendig bod i kjeller mot nord.

Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse av treverket, redusert levetid på dørene og økt risiko for fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser med belegningsstein og treverk. Rekkverk i tre og natursteinsmur. Spaltekke på balkong mot nord.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er relativt store åpninger i rekkverk da det er benyttet kryss konstruksjon på rekkverket. Rekkverk har stedvis rekkverk som er under 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og sikre at barn ikke kan krype gjennom eller klatre i rekkverket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i stein og betong. Tretrapp fra terrasse mot sør. Rekkverk i tre på trapp fra terrasse mot sør.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Åpningene i rekkverket overskrider dagens krav, som tilsier at åpninger ikke skal overstige 10 cm.

Det mangler rekkverk på den nederste delen av trappen mot bryggen mot vest.

Det er krav om rekkverk der det er mer enn 0,5 meter ned til underliggende nivå.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverk må monteres på den nederste delen av trappen mot bryggen for å oppfylle krav om sikkerhet der det er mer enn 0,5 meter ned til underliggende nivå.

Åpningene i eksisterende rekkverk bør reduseres slik at de ikke overstiger 10 cm, for å unngå økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Konsekvensen av manglende eller feil utført rekkverk er økt fare for fall og personskafer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG IU Andre utvendige forhold

Det er et stort bryggeanlegg som tilhører denne eiendommen. Dette anlegget er ikke inngående kontrollert av undertegnede og krever også delvis spesialkompetanse. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser av dette anlegget, gjerne i samråd med fagperson. Det var i tillegg skade på bryggen på befaringsdagen etter stormen «AMY». Dette var under utbedring av forsikringsselskap ifølge eier.

! TG 3 Andre utvendige forhold - 2

Det er relativt store problemer med overvann fra vei på østsiden av denne boligen. På befaringsdagen rant det mye vann ned mot og langs ved boligen østside fra vei da denne i følge eier har noe feil dosering. Eier opplyser om at dette er kommunens problem og da har vært varslet om dette og har også utført befaring i området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store mengder overvann kommer fra veien mot øst og ned mot boligens østside. På befaringsdagen rant det tilnærmet en bekk på dette stedet.

Konsekvens/tiltak

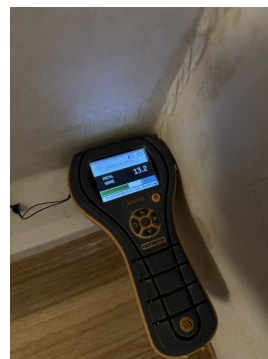
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å lede overvannet bort fra boligens østside, for eksempel ved etablering av drenering eller grøft, for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Dersom problemet ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning, skader på bygningskonstruksjonen og redusert levetid på boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Oppgradert ved behov. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Det er noe skjolder i takplater ved garderobe på soverom på loft mot vest. Dette er i følge eier etter eldre lekkasje ved tak-hatt som er utbedret. Det er utført fuktmåling uten utslag av betydning.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller fra byggeåret. Betongdekke mot grunn. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk som er normalt i en trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille på loft og i 1 etasje på 9-14mm. Dette er relativt normalt i en eldre trekonstruksjon.
Det er registrert skjevheter i dekke i kjeller på inntil 30mm fra øst mot vest.

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.

Det bør vurderes utbedring av skjevheter i etasjeskillet dersom dette medfører ulemper i bruk eller videre forverring.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget og årsaken til skjevhetene, spesielt i kjeller hvor avviket er størst.

Konsekvensen av ikke å utbedre kan være økt risiko for ytterligere setninger, redusert bokomfort og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Radon

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav radonstråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Vurdering av avvik:

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

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan påregnes tiltak i forhold til radonmålinger for å utelukke avvik over tillatt grense på 200 Bq/m³.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. Øverste del av pipeløpet er nytt og i elementer. Pipen er rehabilitert med nytt rør rør.

Vedovn installert i stuen. Peis med innsats i vinterhage og peis med innsats i kjellerstuen(2004).

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det er opplyst av eier at det ikke var avvik ved forrige kontroll fra feier/offentlig etat.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er stort sett åpne betongflater mot terreng i kjeller i denne boligen. Fremstår som tørt i kjeller, men det er noe tegn til saltutslag som er tegn på at det er fuktvandring i muren. Det er også noe fuktinngang i tilhørende border mot nord og under tilbygg/terrasse mot sør. Dette er indikasjoner på at drenering ikke er tilstrekkelig. Dette er et følgeproblem for overvann fra veien som ligger like ved.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig vann i tilstøtende boder mot sør under terrasse og mot nord, noe som relateres til overvannsproblemer fra vei. Det er også fuktskolder i vegger på soverom i 1. etasje mot yttervegger. Områdene er fuktmålt, og det er foretatt hulltaking i området. Det er ikke registrert fuktverdier av betydning i dette området. Det anbefales å holde områdene under oppsyn, samt kontrollere treverk i veggene i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Andre 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.

Det bør iverksettes tiltak for å forbedre dreneringen rundt kjelleren, spesielt mot nord, sør og øst, for å hindre videre fuktinntrenging og vannansamling i tilstøtende boder.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader, saltutslag, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer. Områdene bør holdes under oppsyn, og treverk i veggene bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Parkett/eik i trinn.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk i trappeløpet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse. Formpresset på loft og heltre fyllingsdører i 1 etasje. Noe eldre i kjeller. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er etablert vaskerom i kjeller. Dette rommet er ikke etablert som et våtrom, og det er ikke sluk i gulvet. Eier opplyser at gråvann har direkte utløp under grunnmur.

Rommet er ikke ventilert i henhold til dagens krav for ventilering av våtrom.

Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke etablert som et våtrom, og det er ikke membran i gulvet. Det er ikke sluk. Eget avløp til vaskemaskin. Ventilasjonen er kun naturlig, og tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet bør oppgraderes til å tilfredsstille kravene til våtrom, membran og tilfredsstillende ventilasjon.

Manglende tiltak medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og dårlig innelima, samt mulig forurensning av grunnen rundt bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse og også alder kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Alle arbeider er utført av fagpersoner i følge eier.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt glassfiber-strie på vegger og tak-ess plater i tak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt strie tapet er ikke egnet for direkte dusjing. Det dusjes i tett kabinett og dette er ikke et problem, men et avvik i forhold til nye anbefalinger og krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, og dette kan heller ikke fremlegges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Generell oppgradering kan ikke utelukkes på grunn av dette.

Dersom dusjkabinettet fjernes eller det dusjes direkte på veggene, vil det være risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. For å unngå dette bør det fortsatt kun dusjes i tett kabinett, eller det bør etableres godkjent membranløsning dersom dusjforholdene endres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 5mm fall til sluk på dette gulvet. Det er målt 15mm fall mot vegg ved toalettet som er indikasjon på at det er feil fall på gulvet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Påvist noe fall på gulvet mot toalettet som er noe bort fra sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utbedres fallforhold slik at vann ledes mot sluk i henhold til gjeldende krav, for å redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bom i fliser bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller skades, noe som kan føre til ytterligere skade på gulvet og redusert levetid på overflaten.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel bør utbedres for å sikre at lekkasjevann ikke renner ut i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er under kabinett. Dette var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket var på befaringsdagen ikke tilgjengelig for kontroll, da kabinettet må fjernes for å få tilgang.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15–25 år.

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.

Det bør etableres bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring, da utilgjengelighet kan føre til at skader eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for membranen er passert, bør tilstanden overvåkes nøye for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

LOFT > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i tak på dette baderommet. Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Årstall: 2004 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte overflater i tak.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderommet er etablert i år 2000 og har oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke fremlegges dokumentasjon på utførelse.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil eller mangler, samt at baderommet har oppnådd en alder hvor oppgradering bør vurderes for å unngå fremtidige skader.

Oppgradering er derfor anbefalt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 10mm fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

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 flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er etablert en fast oppkant i dusjonen, som hindrer avrenning til sluk fra hele baderommet. Oppkanten er også høyere enn terskelen ved døren.

Det er registrert sprekker i flisfugene, samt løse fliser på gulvet. Eier opplyser at det er lagt dobbelt lag med fliser på gulvet etter feil ved etablering i 2000.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp synlig membran ved terskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist bom i enkelte fliser, noe som innebærer at flisene ikke har full kontakt med underlaget og derfor er mer utsatt for skader ved belastning. Flisene kan også løsne i de aktuelle områdene.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til krav og anbefalinger fra byggeåret.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som utsettes for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone 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.

Det bør utbedres sprekker i flisfuger og løse fliser bør festes eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning og ytterligere skader på gulvet.

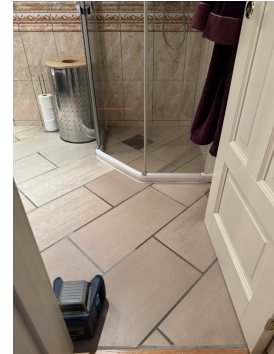
Bom i fliser bør utbedres for å redusere risikoen for at fliser løsner eller skades ved belastning.

Fast oppkant i dusjonen bør vurderes fjernet eller tilpasses slik at avrenning til sluk fra hele baderommet sikres.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp synlig membran ved terskel bør økes til minimum 25 mm for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk bør utbedres for å sikre at alt vann ledes til sluk og for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Oppgradering er derfor anbefalt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Dette kan heller ikke fremlegges.

Det er synlig slukmansjett i sluk, men denne er ikke under klemring, men ligger nedover langs sluket uten tetting.

Årstill: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15–25 år.

Slukmansjetten ligger ikke korrekt montert mot klemringen i sluket.

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.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det kan ikke fremlegges dokumentasjon.

Slukmansjetten må monteres korrekt under klemringen for å sikre tett løsning rundt sluket.

Manglende eller feil utførelse av membran og slukmansjett medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid for våtrommet. Oppgraderinger anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand alder tatt i betraktning.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i tak på dette baderommet.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, mikro, platetopp og stekeovn. "side by side" kjølfrys(2022). Tilkoblinger er utført av Teqva. Det er installert bruddsikring på vannrør.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom kjeller - Malte overflater(isopor) på alle vegger. Malt betong på gulv. Dør i tre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke kjent om døren er isolert og godkjent for formålet. Aggregat er opplyst av eier og fungere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på om døren er isolert og godkjent for bruk i kjølerom, eller eventuelt gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Manglende isolering eller feil type dør kan føre til varmetap, redusert funksjon og økt risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Noe lokalt skiftet, men omfang av dette er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannførende rør, da normal levetid for slike rør er 30–50 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, som kan medføre store kostnader og følgeskader på bygningsmassen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er ikke kjent om det er skjulte rør i metall i drift i bygget i dag.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det finnes skjulte avløpsrør i metall, da disse kan ha begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av å ikke avdekke og eventuelt utbedre eldre rør er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventiler i vegger på alle rom som har behov for dette.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Normal levetid for beredere er 20 år, men de kan også vare lenger enn dette. Bereder i denne boligen er fra 1994 og har overskredet levetiden med god margin. Det er ikke sluk i rommet hvor bereder er installert. Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholds Bryter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

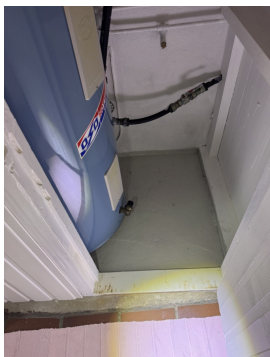
Elektrisk tilkobling til berederen bør utføres som fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift, for å ivareta sikkerheten.

Berederen har overskredet forventet levetid, og det er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer som kan medføre følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Utskiftning bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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.
0 Dette er ikke kjent, men det er både eldre og nyere anlegg i boligen. Dette kan også ses i tavlen.

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

Ja I følge eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det kan i følge eier fremlegges dokumentasjon på det som er utført i nåværende eiers tid. Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon på eldre installasjoner.

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 I følge eier.

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?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er generelt anbefalt med el-kontroll av boliger om dette ikke er utført i nyere tid.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget.

Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslar i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent alder på drenering og eventuelt fuktsikring. Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller som saltutslag og det er også fuktig/vann på gulv i boder.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget. Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

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.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Det er ingen drenering og fuktsikring i moderne forstand på denne boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av drenering og fuktsikring, samt vurderes tiltak for oppgradering eller utskifting.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, saltutslag og skader på innvendige konstruksjoner, spesielt i innredet kjeller under terreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plass-støpt betong - fyllsteinsmur, og betonggulv. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe mindre sprekkdannelser, men avvik er ikke fremtredende.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å unngå økt risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtninger i naturstein og betong-stein. Fremstår i god stand.

! TG 3 Terrengforhold

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fallende terreng inn mot mur og det var også store vannmengder som rant på eiendommens østside på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør iverksettes tiltak for å lede vannet bort fra bygningen, for eksempel ved terrengjustering eller etablering av drenerende grøft. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare ansvarsforholdet, da feil dosering på veien ovenfor bidrar til problemet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til fuktskader og redusert bygningens levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bakkenettet i denne boligen er ikke kontrollert. Eier opplyser at tilkobling på avløp skjer via kloakk pumpe til kommunalt nett. Pumpen er også ny.

Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, spesielt med tanke på at normal levetid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG IU Andre tomteforhold

Det er en nyere oljetank på eiendommens vestside mellom boligen og naustet. Denne ble etablert fordi det tidligere var et gammelt koko-verk tilknyttet boligen. Anlegget er ikke lenger i bruk. Det er gjenværende kanalsystem til dette anlegget. Tank kan også brukes til fyllesystem for båter.

Det må vurderes hva som skal gjøres med denne tanken, da den fortsatt inneholder diesel i ukjent mengde.

Ifølge eier er tanken relativt ny og fra Bokn Plast.

Anlegg/tank er ikke inngående kontrollert av undertegnede.

Dette for info.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

2002

Standard

IU

Vedlikehold

IU

Kommentar

Beskrivelse

Naust oppført på ringmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er kledd med tre-kledning.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med glasert takstein.

Bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

IU

Vedlikehold

IU

Beskrivelse

Garasje oppført på ringmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er kledd med tre-kledning.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med glasert takstein.

Bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)				
Loft	61			61	4	17	78
1. Etasje	102			102	76		102
Kjeller	26	3		29		8	37
SUM	189	3			80	25	217
SUM BRA	192						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, gang m/trapp, trapperom, gang, bad, soverom, kjøkken, stue, peisstue/spisestue		
Kjeller	Kjellerstue, boder, gang, kjølerom	Bod	

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggheit og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen. I forhold til åpne arealer(terrasser) er de store på denne boligen om det skal måles med brygger. Det er derfor kun målt åpenbare terrasser, og ingen bryggeområder.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Boligen er generelt komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr da det er skråhimlinger på loft, og det er forskjellige nivåer/høyder i kjeller. På grunn av dette kan avvik forekomme.

Lovliggheit

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger som er godkjent i 1984.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Renovert piper i 2022. Nytt røk rør. Det er også utført elektro arbeider i 2025, dette kan leses mer om i egenerklæring og boligmappa.no. Vinterhagen er renovert i 2025. Det er utført reparasjoner/gjennomgang av takhatter. Septik pumpe er installert ny i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft						31	31
1. Etasje		31		31			31
SUM		31				31	62
SUM BRA	31						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. Etasje		Naust	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	183	6
Naust	0	31
Garasje	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Terje Andreas Steinsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	122	40		0	1676.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røyksundvegen 18

Hjemmelshaver

Steinsnes Bente Lillian, Steinsnes Terje Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i flotte omgivelser. Det er flott sørvendt beliggenhet. Sentralt i Røyksund. Omtrent 12 minutter kjøring til handelsområdet på Raglamyr.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp/kloakkpumpe videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse men også fritidsbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet med belegningsstein, fliser og terrasser/brygger, Natursteins-murer og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er tilhørende garasje og naust. Disse bygg er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt, de er kun areal-målt. Dette gjelder også bryggeanlegg.

Det var skade i brygge på befaringsdagen etter stormen "Amy". Dette er forsikrings sak og vil bli utbedret før hjemmelsovergang.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 680 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	
2	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FR8802>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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