

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hersvikvegen 93, 6929 HERSVIKBYGDA

 SOLUND kommune

 gnr. 55, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 21807-1051

Referansenummer: QT7253

Autorisert foretak: Vestland Bygg og Takst 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.



Rapportansvarlig

Leif-Arne Boge
Uavhengig Takstingeniør
leifarneboge@gmail.com
906 76 086



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår til å være i normalt god stand for byggeår.
Våtrom har behov for oppgradering grunnet alder.
Det kom ikke krav om membran og tettesjikt for våtrom før i 1997. TEK 97.
Våtrom bygget før 97 her generelt behov for oppgradering med dokumentasjon på tettesjikt og membran for å tåle normalt bruk etter dagens krav.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein i fra byggeår 1978 på største delen av takflaten.
Betongtakstein i fra 1992 på tilbygg.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, takfotbeslag og nedløp i plast.
Yttervegger er bygget som en isolert stenderverks konstruksjon kledd med vindtettplater, lekter og liggende bordkledning.
Fabrikkproduserte w takstoler i tre
Kaldt loft virker tørt og greit.
Lufting ved raft er tettet igjen av eier grunnet snødrev på kaldt loft ved nordavind og snø.
De fleste vinduer er skiftet i 2009 og er i god stand.
Noen vinduer i underetasje er i fra byggeår og har behov for vedlikehold.
To skyvedører i aluminium fra produksjonsår 2009.
Ytterdør i Teak panel fra byggeår.
Det har tidligere vært lekkasje ved balkongdør.
Detter er i følge eier utbedret.
Utvendig trapp i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malt mdf/spon panel og plater med strie på vegger.
Gulv i kjelleretasje er i hovedsak preget av beleg.
Laminat av forskjellig type mellom forskjellige rom i 1 etasje.
Gulv mot grunn er av en støpt plate.
Etasjeskille er bygget som et bjelkelag i trekonstruksjon.
Elementpipe i lettklinker.
Det er montert en kombinert vedovn og oljekamin i stue.
Hulltaking ikke utført.
Det er synlige vegger på deler av innvendig grunnmur.
Det er ikke registrert fuktinntrenging på innside synlig grunnmur.
Lakkert tretrapp ifra byggeår.
Heltre furu fyllingsdører i fra byggeår på deler av huset.
Slette finerdører på andre deler av huset.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom med betonggulv.
Vaskerommet har behov for oppgradering for å tåle dagens bruk.
Hulltaking ikke utført.
Alle rør er synlig på innsiden av vegg på vaskerom.
Det er ikke tegn til fuktskade på tilliggende konstruksjon.

Bad

Fliselagt bad i fra 1992.
Bad har behov for oppgradering for å tale normalt bruke etter dagens krav.
Eier opplyser om at det er benyttet smøremembran og tettesjikt før montering av fliser.
Det var ikke krav om membran på byggeår 1992, og det er ikke dokumentasjon på membran og tettesjikt.
Det er benyttet tett dusjkabinett på baderom.
Det er ingen tegn til lekkasjer.
Hulltaking ikke nødvendig da det er tilkomst til inspeksjon under bad i kryp rom i kjeller.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eikekjøkken med profilerte fronter.
Benkeplate i stein. Kjøkkenøy med induction topp montert.
Fritthengende ventilator.
Kjøkken ble kjøpt brukt i 2009 og har ukjent produksjonsår.
Fritthengende ventilator med overflater i metall.
Ventilatoren er funksjons testet og funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørstamme er besiktiget i kryprom i kjeller.
Gulv i kjeller er av betong og det er ikke fare for vannskade på gulv på vaskerom.
Lufting i durgoventil på kaldloft.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk i fra kjøkken.
Ca 200 liters varmtvannstank fra produksjonsår 1998 plassert i kryp rom i kjeller.
El. Anlegg:
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av antatt sprengsteinsfylling og faste masser.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser av taksmann.
Dreneringsrør, Avløpsrør og vannledninger montert i grunn er ikke besiktiget av taksmann.
Grunnmur i betong i fra byggeår 1978.
Grunnmur i betong for tilbygg i fra byggeår 1992.
Det er ikke utført grunnundersøkelser eller kontroll av fundamenter og grunnmur som er skjult i grunn.
Det er ikke utført undersøkelser av grunnmur som er skult av innvendige vegger.
Det er opparbeidet forstøtningsmurer av naturstein på tomten.
Muren var delvis skjut av hage beplantning, og det var ikke mulig og utføre kontroll av mur.
Privat felles vannverk med renseanlegg.
Avløp til Septiktank med overløp til sjø.
Septiktank i glassfiber med avtalt tømning.
Overløp i rør til sjø.

Beskrivelse av eiendommen

Nedstøpt oljetank i garasjegrulv.

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

[Gå til side](#)

Det mangler håndlist på innvendig trapp.

Det mangler rekkverk på utvendig trapp.

Den bygningssakynndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste

årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom.

Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

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

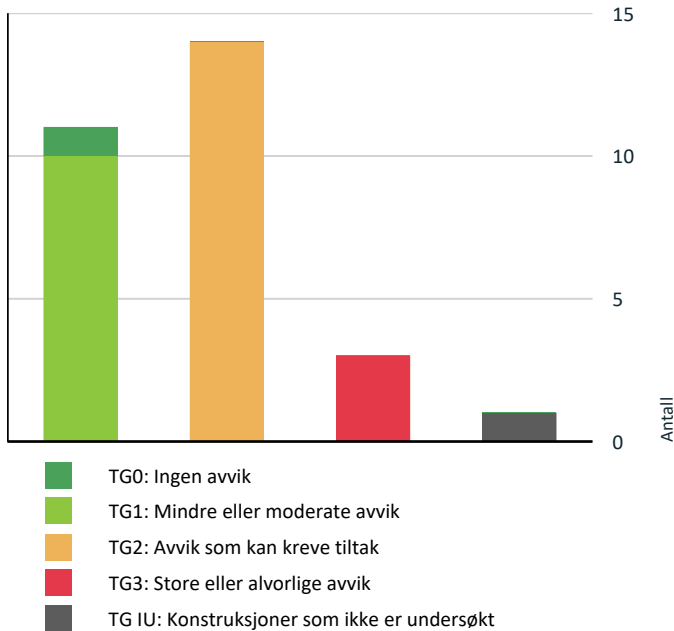
Garasje

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

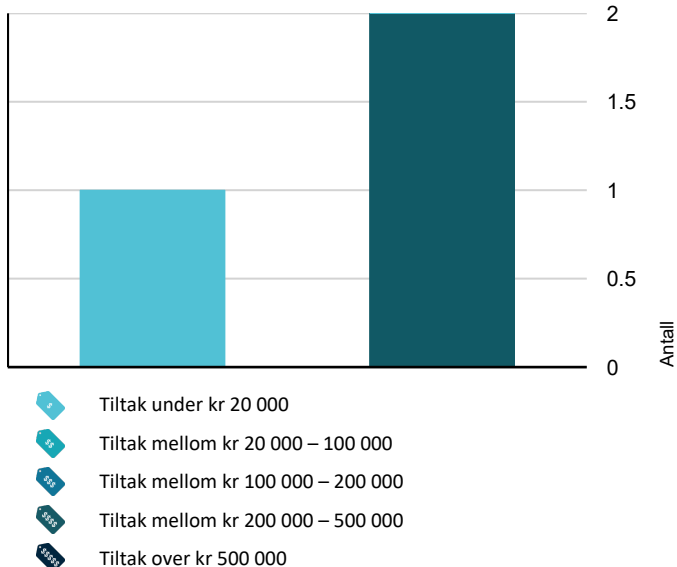
I følge eier er det godkjente byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten bygger delvis på opplysninger gitt av oppdragsgiver og tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kontroll av offentlige godkjenninger, reguleringsforhold eller ferdigattester. Disse opplysningene er ikke kontrollert utover det som er naturlig ved befaring. Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av en visuell befaring. Det ble ikke utført destruktive inngrep for å dekke eventuelle skjulte feil og mangler i konstruksjonen. Det vil alltid være en risiko for at det finnes skjulte feil og mangler på eldre bygninger. Rør og vannledninger som er skjult i grunn er ikke kontrollert av takst konsulent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser eller kontroll av fundamenter som er delvis skjult.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Opprinnelig byggeår er fra 1978.
Tilbygg i form av stuedel i 2009, bad,
soverom i 1992.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygg består av bad og soverom.
------	---------	-----------------------------------

	Tilbygg	
--	---------	--

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner.



UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein i fra byggeår 1978 på største delen av takflaten.

Betongtakstein i fra 1992 på tilbygg.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Betongtakstein har en forventet levetid på mellom 30 og 50 år.

Halvparten av forventet levetid på taksteinen er passert.

Konsekvens/tiltak

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om ettermontering av snøfangere.
Ved utskifting av tak bør det monteres snøfangere.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er bygget som en isolert stenderverks konstruksjon kledd med vindtettplater, lekter og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er ikke montert musesperre under kledning.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør monteres musesperre. Mus kan ta seg inn på kaldt loft i hulrommet mellom kledning og vindtett plate dersom ikke musesperre blir montert.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Fabrikkproduserte w takstoler i tre
Kaldt loft virker tørt og greit.
Lufting ved raft er tettet igjen av eier grunnet snødrev på kaldt loft ved nordavind og snø.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Lufting ved raft er tettet igjen.
Loftet virker tørt og det er ikke tegn til fuktskader i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Lufting ved raft bør vurderes å åpnes på deler av tak.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

De fleste vinduer er skiftet i 2009 og er i god stand.
Noen vinduer i underetasje er i fra byggeår og har behov for vedlikehold.

Årstill: 1978 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår 1978 har brukt opp halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Som følge av alder på vinduer må dette jevnlig kontrolleres for punktert vindusrute og råteskader i karm/belistning.
Grunnet alder på vinduer vil restlevetid være vanskelig å anslå.
Vinduer må skiftes ved behov.



Det må påregnes vedlikehold av ytterdør.



TG 2 Dører

Beskrivelse

To skyvedører i aluminium fra produksjonsår 2009.
Ytterdør i Teak panel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist rustskader i metalldele i og rundt dører.

Ytterdør er noe værslitt.

Ytterdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

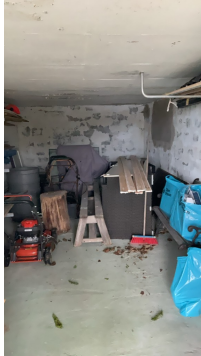
- Andre tiltak:

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det har tidligere vært lekkasje ved balkongdør.
Detter er i følge eier utbedret.

Tilstandsrapport

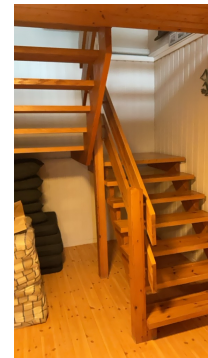


Betongtrapp som ligger utenfor husets naturlige gangsoner og som ikke er mye i bruk.
Trapp har en del ris og skjevheter.
Trapp mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør monteres utvendig rekkverk på trapp,



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Malt MDF/SPON panel og plater med strie på vegger. Gulv i kjelleretasje er i hovedsak preget av belegget.

Laminat av forskjellig type mellom forskjellige rom i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er skade på noen overflater på gulv ved balkongdør etter tidligere vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må skader og ikke fagmessige løsninger utbedres på overflater på gulv.



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsrapport



Det har vært en tidligere vannskade ved balkongdør. Noen laminatbord har vannskade.

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av en støpt plate.
Etasjeskille er bygget som et bjelkelag i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Varmekabel i gang virker ikke på alle styrker.

Det er knirk i bjelkelaget i stue.

Det bør gjøres grundigere undersøkelser for å avklare årsaken til knirk i bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

⚠ TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe i lettklinker.

Det er montert en kombinert vedovn og oljekamin i stue.

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen.

Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.

For detaljert informasjon og krav anbefales

kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er kledd inn på fire sider i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger i underetasje må gjøres synlig på to sider.

Kostnadsestimat: Under 20 000



⚠ TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført.

Det er synlige vegger på deler av innvendig grunnmur.

Det er ikke registrert fuktinntrenging på innside synlig grunnmur.

⚠ TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp ifra byggeår.

⚠ TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre furu fyllingsdører i fra byggeår på deler av huset.

Finerdører på andre deler av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innerdører tar i karm for noen av dørene. Årsaken til at dørene tar i karm er at de har over tid seget ut av posisjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører bør justeres for å hindre unødvendig belastning av dørblader og karm, ved åpning og lukking av dører.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

⚠ TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med betonggulv.
Vaskerommet har behov for oppgradering for å tåle dagens bruk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- For våtrom som var bygget før 1997 var det ikke krav om membran og tettesjikt med dokumentert utførelse.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører fare for fuktskade på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført.
Alle rør er synlig på innsiden av vegg på vaskerom.
Det er ikke tegn til fuktskade på tilliggende konstruksjon.

ETASJE1 > BAD

⚠ TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad i fra 1992.
Eier opplyser om at det er benyttet smøremembran og tettesjikt før montering av fliser.
Det var ikke krav om membran på byggeår 1992, og det er ikke dokumentasjon på membran og tettesjikt.
Det er benyttet tett dusjkabinett på baderom.
Det er ingen tegn til lekkasjer.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet er fra før 1997. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må badet fornyes med dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke nødvendig da det er tilkomst til inspeksjon om eventuell vannlekasje under bad i kryprom i kjeller.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE1 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

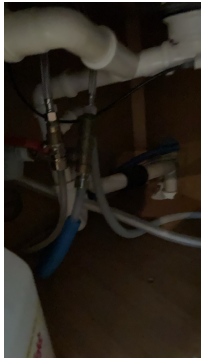
! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eikekjøkken med profilerte fronter.
Benkeplate i stein. Kjøkkenøy med induction topp montert.
Fritthengende ventilator.
Kjøkkenen ble kjøpt brukt i 2009 og har ukjent produksjonsår.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



ETASJE1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Fritthengende ventilator med overflater i metall.
Ventilatoren er funksjons testet og funnet i orden.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rørstamme er besiktiget i kryprom i kjeller.
Gulv i kjeller er av betong og det er ikke fare for vannskade.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Lufting i durgventil på kaldloft.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk i fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Det mangler avtrekk på bad og vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsninger bør utbedres.

Det bør monteres avtrekk på badet for å hindre fuktskader på overflater etter damp og kondens.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ca 200 liters varmtvannstank fra produksjonsår 1998 plassert i kryp rom i kjeller.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvannstanker er 40 år.

Det er påvist at varmtvannsbereideren er over 30 år.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

På bakgrunn av alder bør det påregnes utskiftning innen kort tid.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsbereidere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.

På tidspunktet varmtvannsbereideren ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El. Anlegg:

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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.
2009 Arbeidet er utført Hass elektro as
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeidet er utført Hass elektro as
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Arbeidet er utført Hass elektro as
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 nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av antatt sprengsteinsfylling og faste masser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser av taksmann.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.

Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter.

Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong i fra byggeår 1978.

Grunnmur i betong for tilbygg i fra byggeår 1992.

Det er ikke utført grunnundersøkelser eller kontroll av fundamenter og grunnmur som er skjult i grunn.

Det er ikke utført undersøkelser av grunnmur som er skult av innvendige vegger.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er opparbeidet forstøtningsmurer av naturstein på tomten. Muren var delvis skjult av hage beplantning, og det var ikke mulig utføre kontroll av mur.

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat felles vannverk med renseanlegg.

Avløp til Septiktank med overløp til sjø.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank i glassfiber med avtalt tømning.

Overløp i rør til sjø.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Nrdstøpt oljetank i garasjegrulv.

Årstall: 1885

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Oljetanken er ikke sanert.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør hentes inn dokumentasjon vedrørende krav og forskrifter gjeldende oljetank.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det mangler håndlist på innvendig trapp.
Det mangler rekkverk på utvendig trapp.
Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgranse).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på innvendig trapp.

Det mangler rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2001

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje på 43 kvm bygget på et plan i 2001.

Garasjen er bygget på en ringmur i betong.

Gulv mot grunn er av en støpt plate av betong.

Det er en nedstøpt oljetank i metall i gulv i garasje.

Det er ikke opplyst om det er gitt fjernings påbud i fra kommunen.

Det er et nedsenket område i garasjegulv beregnet for arbeid under bil.

Yttervegger er bygget som en stender verks konstruksjon i tre, kledd med vindtett plater og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon er bygget som et valmtak av fabrikk produserte w takstoler.

Yttertak er tekket med sutaksplater, lekter og betongtakstein.

Takrenner og beslag i plast.

Garasjeport av typen vippeport.

Det er innlagt el i garasjen med belysning og stikkontakter.

Malte vinduer med tolags glass i fra byggeår 2001.

Dør med vindusfelt i fra byggeår 2001.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

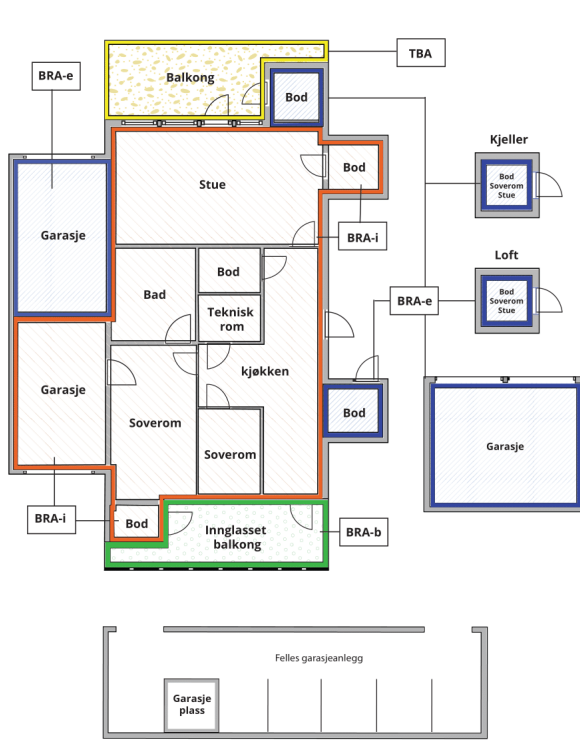
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)				
Etasje	74	19		93	35	15	108
Etasje1	120			120			120
SUM	194	19			35	15	228
SUM BRA	213						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, hall, hall m/trapp, vaskerom, kryperom, bod, bod 2	Lagerrom	
Etasje1	Stue/kjøkken, kott, soverom, kontor, soverom 2, bad, hall		

Kommentar

Rom med lav takhøyde i kjeller er 15 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge eier er det godkjente byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: I følge eier finnes det godkjente byggetegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Leif-Arne Boge	Takstingeniør
	Olaf Normann Stensøy	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4636 SOLUND	55	31		0	995.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hersvikvegen 93

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hersvik området på nordsiden av øya Sula.
Området er et lite bygdesamfunn med spredt bebyggelse, mye natur og nærhet til sjøen.
Eiendommen har gode utsikt og solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg frem til offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning med renseanlegg.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til sjø.

Regulering

Offentlige dokumenter om regulering, pågående byggesaker i området som kan ha betydning for eiendommen er ikke gjennomgått.

Om tomten

Tomtens oppgitte eiendomsareal er på 995,9 m².
Tomten er opparbeidet med forstøtningsmur, belegningsstein, bed og plen.
Det er opparbeidet et utemiljø med tre plating og badestamp på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 15.04.2026 kl. 07.40

Oppdatert per: 15.04.2026 kl. 07.40

Kommune: 4636 SOLUND

Gnr: 55 Bnr: 31

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1978/97-1/54 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

12.01.1978 VEDERLAG: NOK 0

STEINSØY OLAF NORMANN

F.NR: 131150

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1978/97-3/54 BESTEMMELSE OM GJERDE

12.01.1978

2016/428856-1/200 JORDSKIFTE

13.05.2016 Jordskiftesak 1400-2014-0032 Hersvik gnr 55

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/289081-1/200 JORDSKIFTE

15.03.2022 21.00 20-095093SKJ-JSOF/JFOR HERSVIK

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1977/2212-1/54 REGISTRERING AV GRUNN

27.09.1977 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4636 GNR:55

BNR:1

2020/1283855-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1412 GNR:55 BNR:31

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Side 1 av 1

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				
Kommentar Villaforsikring				

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QT7253>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon