

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordstranda 276, 6143 FISKÅ



VANYLVEN kommune



gnr. 6, bnr. 11

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 20753-1520

Referansenummer: FV1898

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Oddvar Engjaberg

Vår ref: TBV-25-330



PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST



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.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Oddvar Engjåberg

Oddvar Engjåberg

Uavhengig Takstingeniør

oddvar@oseing.no

456 13 947



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 fuktøk.

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 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 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.

 TG 0

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.

 TG 1

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.

 TG 2

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.

 TG 3

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.

 TG IU

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

Eldre enebolig som går over to plan + en krypkjeller. Boligen er fra 1900, gjennomført noen oppgraderinger de siste årene men gjenstår fortsatt en del. Boligen har blitt brukt som fritidsbolig siden eier tok over boligen.

Bygningen bærer preg av alder/slitasje og fremstår med en teknisk tilstand der det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer, og oppgraderinger i nær fremtid. De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort levetid, og det kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader de neste årene. I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold.

Som kjøper bør du ta høyde for at det kan påløpe vesentlige kostnader både i nær fremtid og på sikt for å opprettholde funksjonalitet, sikre bygningens levetid og eventuelt løfte til ønsket standard.

Det ble ved befaringen påvist avvik. Jfr. konstruksjoner med TG2. Se konstruksjoner.

Det ble påvist svikt eller TG3 på denne boligen, se konstruksjoner.

Taksten er basert på undertegnedes takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, og informasjon gitt ved besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Pipeledning med plastbelagt tynnplate og ukjent overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, nedløp avsluttes over terreng.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i forskjellig alder, store vinduer på loft ble skiftet i 2025, ifølge eier. Vinduer i kjeller er av eldre dato, ikke tolags glass i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i 1. etasjen. Av trebjelker med terrassebord, rekkverk av tre i malt utførelse.

Utvendig trapp av betong, ikke montert rekkverk eller håndløper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og himmlingsplate. Overflater har blitt pusset opp de siste årene, skiftet gulv på en del rom i 1. etasjen og på loft.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i kjeller er av betong.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. eldre bad med ukjent alder. Nåværende eier har pusset det noe opp, lagt fliser på gulv som ble lagt rett på tidligere gulvbelegg, har også malt veggplater. Flislagt gulv, oppkant av flis langs vegger, malte veggplater og himmlingsplate i innvendig tak. Toalett, innredning med heldekkende servant og dusjhjørne i rommet. Naturlig ventilering for rommet, plastsluk i dusj. Tømmervegger i boligen ifølge eier ikke mulig med hulltaking. Gjennomført fuktmåling i kjeller der det er åpent i bjelkelag under bad, ingen unormale målinger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Ukjent type bunnledning.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, tank er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg med ukjent alder, sikringsskap med automatsikringer på loft.

Eier har nylig kjøpt nytt brannslukningsapparat og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår, ukjent utførelse. Mark inn til boligen, der er ikke fylt opp drenerende masse som pukk, singel eller lignende.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av glassfiber, ukjent alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstingeniør, tvisomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus.

Bygningsstatus: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Generell informasjon:

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Eldre hus oppført på 1900- tallet mangler ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning, men det tok noen år å få lovverket opp å gå.

Vi opplever også at det ved senere tilfeller har skjedd at en bolig ikke har fått utskrive et formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikke skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

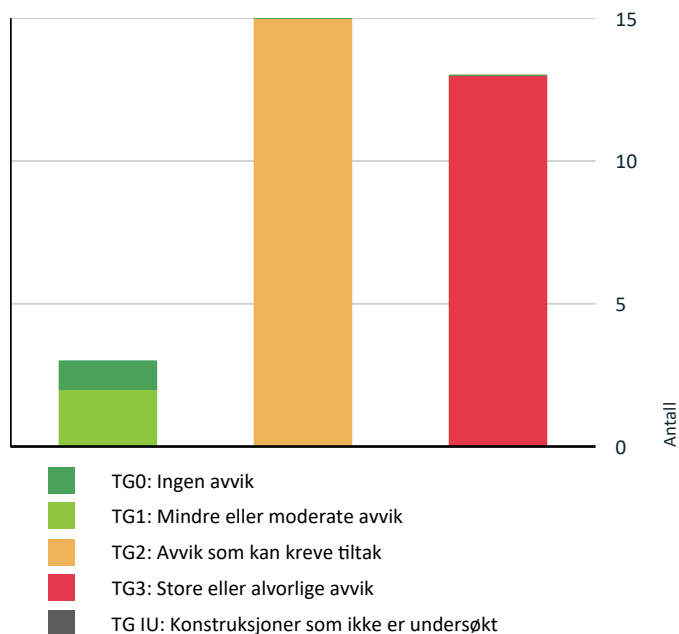
Boliger fra denne perioden er likevel å anse som godkjent for det formålet de har vært nytta til.

Carport

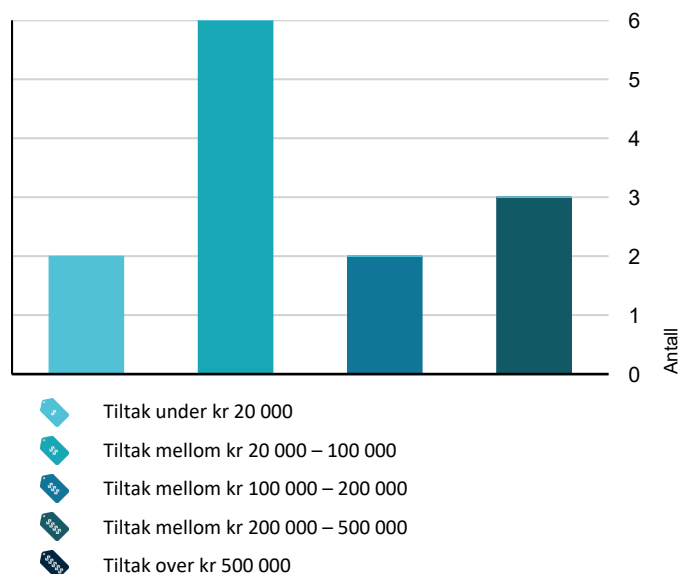
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.

Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

Det er ikke satt kostnadsestimater på konstruksjoner med TG2, da dette ikke er ett krav i ht. forskriften om tryggere bolighandel.

Meglerpakke/kommunal info er ikke innhentet/mottatt før tilstandsrapporten ble laget, og dokumentene er følgelig ikke gjennomgått av takstmann. Vi tilrår dette blir innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist råteskader.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tretro/lekter har råteskader på side mot Carport, se også takkonstruksjon/loft.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Utvendige beslag har utettheter.

Sammendrag av boligens tilstand

Mønebeslag har mye rust, observert fukt i møne, i takkonstruksjonen. Takrenner har punktvis lekkasjer.

Montert stige på taket men der er ikke feie plattform.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noen yttervegger har blitt etterisolert fra utsiden i samband med utskifting av noe bordkledning, åpent inn til isolasjon fra undersiden, ikke montert bunnsvill i nedre del av utlektet vegg. Trolig er ikke etterisolering fagmessig utført.

Ser noen museganger i isolasjon, i nedre del av yttervegg fra utsiden. Siden det er observert tegn etter mus i yttervegger kan det ikke utelukkes skjulte skader for yttervegger og tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på loft og kjeller med råteskader. Ikke montert beslag for vinduer i grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

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

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

På det blå rommet på loft er det registrert 50mm avvik gjennom hele rommet og 20mm innen to meter.

Deler av etasjeskiller mot kjeller er uisolert.

Eldre trebjelke i kjeller som har fått skade etter Mott, har blitt forsterket i det området med nyere bjelke og søyler, ukjent når det ble gjort.

Ser flere museganger i isolasjon, i etasjeskiller mot 1. etasje. Siden det er observert tegn etter mus kan det ikke utelukkes skjulte skader for konstruksjonen.

Måler høyt fuktinnhold i en bjelke og noen bord i kjeller under kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sotluke er skadet

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Elektrisk anlegg med ukjent alder, sikringsskap med automatsikringer på loft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Se også rom under terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmur under terrasse har store skjevheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

Tomten ligger i et område med kvikkleire.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Gulvet er tilnærmet flatt, oppkant i dusj, ved en lekkasje vil ikke vann fra servant/toalett renne ti sluk. kun naturlig ventilering og tettsjikt for gulv er eldre gulvbelegg som fliser ble lagt på.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Borrer hull i innvendig tak på soverom, dette ned noe muselort fra hullet.

Ser fuktskjolder/sverving i møne og på tretto mot carport.

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

Det er irr på rør.

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Ikke montert beslag under ytterdører.
Verandadør har noe slitasje.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Rekkverk har noe slitasje, terrassebord er ikke behandlet på en stund så har mye slitasje, noen fuktskadet bord.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Slitasje for noen overflater i begge etasjer.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Noe slitasje for de fleste dører, dør inn til stue er av nyere dato med innsatt glass.

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

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekke-dannelser.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Det er avvik:
Skade for lokk til tanken.

! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar

Boligen er brukt som fritidsbolig de siste årene.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov. Jfr. tilstand under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Pusset opp overflater i 1. etasjen, pusset opp kjøkken innredning også.
2023	Modernisering	Skiftet glass i de fleste vinduer.

UTVENDIG

 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tretro/lekter har råteskader på side mot Carport, se også takkonstruksjon/loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse og utbedring av råteskadet tretro/lekter, spesielt på siden mot carport, for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Videre bør taktekking og undertak vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det er påvist slitasje og mosevekst som kan forverre tilstanden.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert levetid på taket og fare for fuktskader i bygningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og ukjent overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, nedløp avsluttes over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Utvendige beslag har utettheter.

Mønebeslag har mye rust, observert fukt i møne, i takkonstruksjonen. Takrenner har punktvis lekkasjer. Montert stige på taket men der er ikke feie plattform.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.
- Andre tiltak:

Mønebeslaget bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre rustdannelse og fuktinntrengning i takkonstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen og grunnmuren. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader på takkonstruksjonen og økt risiko for råte og sopp.

Nærmere undersøkelser av takrenner, utettheter må tettes igjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noen yttervegger har blitt etterisolert fra utsiden i samband med utskifting av noe bordkledning, åpent inn til isolasjon fra undersiden, ikke montert bunnsvill i nedre del av utlektet vegg. Trolig er ikke etterisolering fagmessig utført.

Ser noen museganger i isolasjon, i nedre del av yttervegg fra utsiden. Siden det er observert tegn etter mus i yttervegger kan det ikke utelukkes skjulte skader for yttervegger og tiliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres musebånd og bunnsvill i nedre del av utlektet vegg.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge eventuelle skjulte skader forårsaket av mus, samt for å sikre at isolasjonen ikke er skadet. Nederste bord bør fjernes på yttervegger for å avdekke omfanget av skader etter mus og fukt.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, varmetap og ytterligere angrep fra skadedyr, noe som kan redusere levetiden til veggkonstruksjonen og medføre kostbare utbedringer. Kostnadsestimat er bare et estimat, om det avdekkes skjulte skader for konstruksjonen så kostnaden for utbedringer bli høyere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Lukket takkonstruksjon, begrenset mulighet for inspeksjon. Borrer 2 hull i himmlingsplate på soverom for å sjekke konstruksjonen nærmere.

Vurdering av avvik:

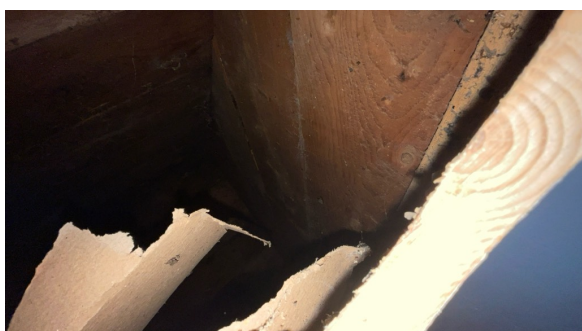
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Borrer hull i innvendig tak på soverom, dette ned noe muselort fra hullet.
Ser fuktskjolder/sverting i møne og på tretto mot carport.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadedyraktivitet og eventuelle fuktskader i takkonstruksjonen.
Tiltak for å forbedre ventilasjonen og utbedre eventuelle skader bør iverksettes for å redusere risikoen for råte, sopp og videre skadedyrangrep.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være forverring av skader på konstruksjonen, redusert levetid og økte utbedringskostnader.



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i forskjellig alder, store vinduer på loft ble skiftet i 2025, ifølge eier. Vinduer i kjeller er av eldre dato, ikke tolags glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på loft og kjeller med råteskader. Ikke montert beslag for vinduer i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Det bør monteres beslag på vinduer i grunnmur for å beskytte mot vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ikke montert beslag under ytterdører.

Verandadør har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag under ytterdørene for å hindre vanninntrengning og fuktskader i terskel og omkringliggende konstruksjon.

Verandadøren bør overflatebehandles og eventuelle skader utbedres for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere forringelse.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 1. etasjen. Av trebjelker med terrassebord, rekkverk av tre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk har noe slitasje, terrassebord er ikke behandlet på en stund så har mye slitasje, noen fuktskadet bord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverket bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker, da det ikke tilfredsstillers dagens krav til høyde.

Slitte og fuktskadede terrassebord bør skiftes ut og overflater behandles for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong, ikke montert rekkverk eller håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og himmlingsplate. Overflater har blitt pusset opp de siste årene, skiftet gulv på en del rom i 1. etasjen og på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

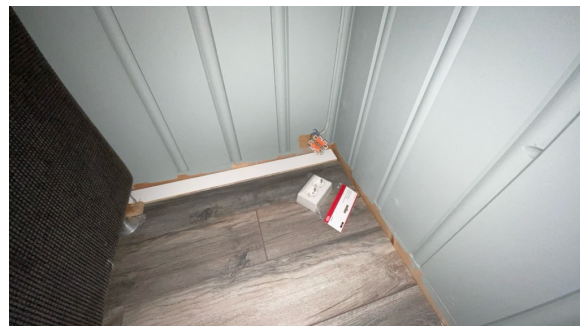
Slitasje for noen overflater i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med slitasje bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert estetisk og funksjonell verdi.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i kjeller er av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

På det blå rommet på loft er det registrert 50mm avvik gjennom hele rommet og 20mm innen to meter.

Deler av etasjeskiller mot kjeller er isolert.

Eldre trebjelke i kjeller som har fått skade etter Mott, har blitt forsterket i det området med nyere bjelke og søyler, ukjent når det ble gjort.

Ser flere museganger i isolasjon, i etasjeskiller mot 1. etasjen. Siden det er observert tegn etter mus kan det ikke utelukkes skjulte skader for konstruksjonen.

Måler høyt fuktinnhold i en bjelke og noen bord i kjeller under kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Skader etter skadedyraktivitet på våtrom kan svekke materialer og øke risikoen for fukt- og vannskader. Dersom angrepet vedvarer, kan det føre til ytterligere nedbrytning av konstruksjonen.
- 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 gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevheter og eventuelle skader etter skadedyr, samt vurdere behov for utbedring av bjelkelag og isolasjon.

Uisolerte etasjeskillere bør etterisoleres for å redusere varmetap og forbedre inneklimaet.

Skader etter mott og tegn til mus bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fremtidige skader. All isolasjon i krypkjeller bør undersøkes nærmere siden det trolig er skade etter mus for isolasjon.

Høyt fuktinnhold i bjelker og bord i kjeller bør følges opp, da dette kan føre til råte og svekkelse av bærekonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Når det er utleiedel er det krav om radonmåling. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse.

Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-

Bestill 2-4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.

La sporfilmer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra.

For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Sotluke er skadet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sotluken bør skiftes ut, og sprekker eller riss i pipen må utbedres av fagperson.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for brann, røyklekkasje og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

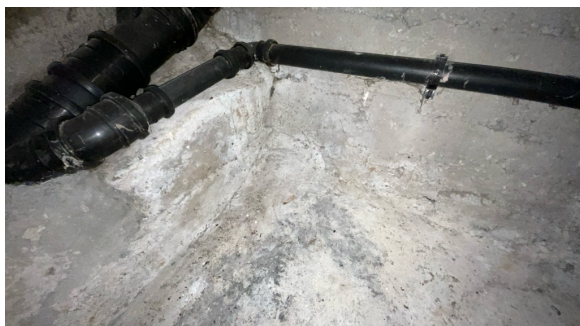
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for å redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av fuktproblemet og vurdere nødvendige utbedringer.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

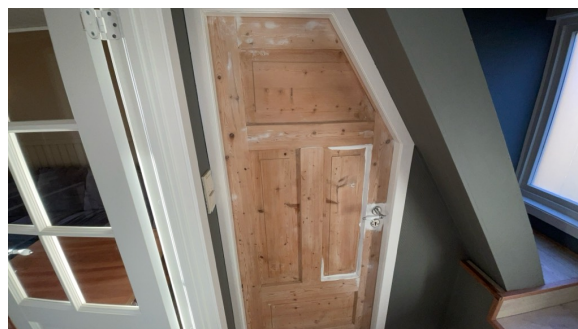
- Det er avvik:

Noe slitasje for de fleste dører, dør inn til stue er av nyere dato med innsatt glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

vi anbefaler vedlikehold av innerdører med slitasje.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre bad med ukjent alder. Nåværende eier har pusset det noe opp, lagt fliser på gulv som ble lagt rett på tidligere gulvbelegg, har også malt veggplater.

Flislagt gulv, oppkant av flis langs vegger, malte veggplater og himlingsplater i innvendig tak. Toalett, innredning med heldekkende servant og dusjhjørne i rommet. Naturlig ventilering for rommet, plastsluk i dusj.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt, oppkant i dusj, ved en lekkasje vil ikke vann fra servant/toalett renne til sluk. kun naturlig ventilering og tettsjikt for gulv er eldre gulvbelegg som fliser ble lagt på.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør etableres nytt tettesjikt og fall mot sluk for å sikre at eventuelt vann fra servant eller toalett ledes til sluk, samt oppgradere ventilasjonen til dagens standard.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner ved lekkasje, samt dårligere innneklima grunnet utilstrekkelig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tømmervegger i boligen ifølge eier ikke mulig med hulltaking. Gjennomført fuktmåling i kjeller der det er åpent i bjelkelag under bad, ingen unormale målinger.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Andre tiltak:

Vannrør som er utsatt for kulde bør isoleres for å redusere risikoen for frostskaider og lekkasjer.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ukjent type bunnledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

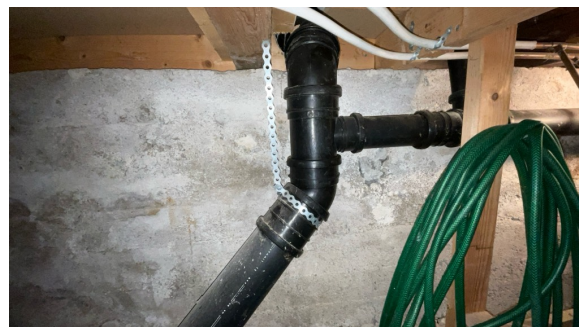
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå risiko for luktproblemer og tilbakeslag.

Videre bør det vurderes utskifting av innvendige avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom med mangelfull luftutskiftning, for å unngå økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, tank er plassert i kjeller.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederen bør tilkobles etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann og elektriske feil.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader.

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.

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.

Elektrisk anlegg med ukjent alder, sikringsskap med automatsikringer på loft.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder for anlegget, samt at det er ukjent når eventuelle oppgraderinger ble gjort.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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?
Ja Tilstandsgrad basert på alder ledningsnett og manglende samsvarserklæring på oppgradering av anlegget. En løs stikkontakt på loft. Det bør gjennomføres en utvidet el kontroll for boligen, estimert kostnad er for utvidet el kontroll, ikke utbedring av anlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Eier har nylig kjøpt nytt brannslukningsapparat og brannvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår, ukjent utførelse. Mark inn til boligen, der er ikke fylt opp drenerende masse som pukk, singel eller lignende.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Se også rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Dreneringen bør skiftes ut og det må etableres drenerende masser samt utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen, dårlig innelima og redusert bruksverdi.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmur må tettes for å hindre fuktinntrenging og eventuell frostsprengning, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid for bygget



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur under terrasse har store skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Terrenghorhold

Skrånet tomt, opparbeidet med gruset stikkvei til boligen, stort sett mark rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tomten ligger i et område med kvikkleire.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktanken er av glassfiber, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er avvik:

Skade for lokk til tanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokk til septiktanken bør utbedres eller skiftes for å hindre inntrenging av vann, jord eller fremmedlegemer, samt for å redusere risiko for uhell og forurensning. Skade på lokket kan føre til lekkasjer, luktproblemer og økt fare for forurensning av nærliggende grunn og vannkilder.



Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Ifølge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Carport er nylig oppført, fortsatt noe gjenstående arbeid.

Beskrivelse

Større carport som ble oppført i 2024, ifølge eier. Betonggulv i carporten, vegg mot terreng er av betong og bordkledd bindingsverk, takkonstruksjon av tresperrer med underliggende bæring av bjelker, søyler og yttervegg. Carporten er tekket med takplater av aluminium/stål.

Tilstandsrapporten gjelder kun selve bolighuset, og TG for andre bygninger er derfor kun overordna vurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

55 m²/55 m²

Enebolig: 2 Soverom, 2 Gang, Bad, Stue/kjøkken, Lagerrom

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 200 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for takstmannens vurdering av den salgsverdi som kan forventes i dagens marked slik eiendommen framstår på befaringstidspunktet, etter en helhetsvurdering av størrelse, standard og beliggenhet. Følgende vurdering er lagt til grunn:

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skulevegen 5 ,6143 FISKÅ 85 m² 1956 4 sov	04-04-2022	1 950 000	2 050 000		2 050 000	24 118
2 Sigshaug 42 ,6143 FISKÅ 149 m² 2000 4 sov	26-05-2022	2 200 000	2 500 000		2 500 000	16 779
3 Nordstranda 163 ,6143 FISKÅ 92 m² 1954 3 sov	23-09-2018	1 400 000	1 400 000		1 400 000	15 217
4 Reitebakkvegen 22 ,6143 FISKÅ 136 m² 1952 3 sov	22-03-2022	1 550 000	1 765 000		1 765 000	12 978
5 Skansen 11 ,6143 FISKÅ 151 m² 1974 6 sov	24-10-2024	1 900 000	1 850 000		1 850 000	11 562
6 Skulevegen 8 ,6143 FISKÅ 202 m² 1954 6 sov	28-06-2023	1 890 000	1 850 000		1 850 000	9 158
7 Skulevegen 4 ,6143 FISKÅ 218 m² 1961 6 sov	05-05-2025	1 350 000	1 550 000		1 550 000	8 708

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 000 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Ca. teknisk verdi for carport	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 600 000
--	------------	------------------

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

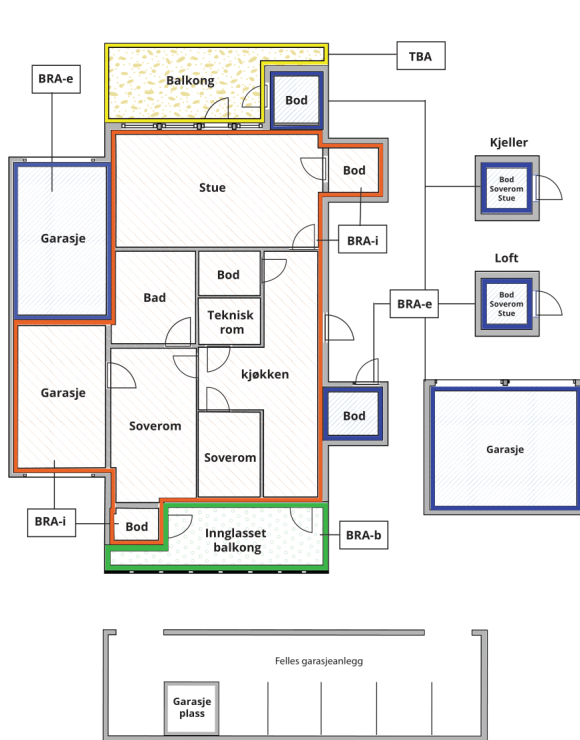
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	16			16	
1. Etasje	39			39	34
Kjeller					
SUM	55				34
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, gang, soverom 2		
1. Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken		
Kjeller	Lagerrom		

Kommentar

Oppgitt areal er oppmålt av takstingeniør under befaring.

Åpent areal for boligen er terrasse i 1.etasjen.

Kjeller har lav høyde, ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstingeniør, tvisomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus.

Bygningsstatus: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Generell informasjon:

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Eldre hus oppført på 1900- tallet mangler ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og først då et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning, men det tok noen år å få lovverket opp å gå.

Vi opplever også at det ved senere tilfeller har skjedd at en bolig ikke har fått utskrive et formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikke skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Boliger fra denne perioden er likevel å anse som godkjent for det formålet de har vært nytta til.

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: Ikke montert brannstige til soverom på loft.

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport blir ikke regnet som målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

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	55	0
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Oddvar Engjaberg	Takstingeniør
	Nils Petter Reither	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	6	11		0	1174.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Nordstranda 276							
Hjemmelshaver							
Reither Nils Petter							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg på Nordstranda ca 5 minutt frå Fiskå sentrum der ein finn butikkar og offentleg tenestetilbod. Kort veg til flott turterreng med godt merka turmål.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikk veg fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat Septiktank.

Regulering

Uregulert område. Eiendommen ligg på areal avsett til LNF-formål. I kommuneplanen er området avsatt til fremtidig boligbygging.

Om tomten

Boligtomt med utsikt over fjord og fjell, opparbeidet med gruset vei til carport.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.

Adkomstvei til eiendommen går over en annen eiendom, ukjent om det foreligger noen veirett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	31.12.2025	
3	16.01.2026	

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. 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 innsiden 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 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FV1898>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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