



# Svarstad 5

6727 Bremanger

---

**Innhaldsrik einebustad med landleg beliggenheit,  
god plass og fine uteområde**

Salsoppgåve med planteikningar, tomtekart, tilstandsrapport,  
eigenerklæring og energiattest

# Salsoppgåve

## Svarstad 5, 6727 Bremanger

Velkomen til Svarstad 5 - ein innhaldsrik einebustad med landleg og sørvend beliggenheit på Svarstad i Bremanger. Bustaden byr på 204 m<sup>2</sup> bruksareal, god romfordeling over tre plan og ei skjerma plassering i eit grønt og ope kulturlandskap.

Eigedomen passar godt for deg som ønskjer god plass, rolege omgjevnader og nærleik til naturen. Her ligg tilhøva godt til rette for eit trygt og barnevennleg kvardagsliv med store grøntareal rundt bustaden, lite gjennomgangspreg og kort veg ut i flott turterreng.

Prisantydning / marknadsvardi	Bustadtype	Byggjeår
kr 1 600 000	Einestad	1963
BRA-i / BRA	Soverom	Bad
204 m <sup>2</sup>	7	2
Tomt	Eigeform	Gnr./bnr.
ca. 396,4 m <sup>2</sup>	Eigd	17 / 15

### Kort fortalt

- Innhaldsrik einestad over tre plan med romsleg planløyning.
- Landleg og barnevennleg bustadområde med spreidd bustadbusetnad.
- Totalt 204 m<sup>2</sup> BRA-i/BRA fordelt på underetasje, 1. etasje og 2. etasje.
- Privat tilkomstveg med tinglyste rettar.
- Heile 7 soverom og 2 bad gir mange bruksmoglegheiter for familie, gjester, hobby og heimekontor.
- Fantastisk turterreng i nærområdet - grønt, ope og naturnært.
- Sørvend beliggenheit på opparbeidd, eigd tomt med plen, plating, trapp, støttemurar og treterrasse.
- Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og ved. Energikarakter E.

### Dokumentstatus

Denne dokumentpakken er laga med salsoppgåve først og vedlegg samla til slutt. Tilstandsrapporten inneheld også eigenerklærings skjema i vedleggsdelen. Energiattesten er lagd inn som eige vedlegg etter rapporten. Opplysningar som omkostningar, kommunale avgifter, eigedomsskatt, formuesverdi, forsikring, eventuelle servituttar og andre sals-/meklaropplysningar bør kontrollerast og kompletterast før publisering.

# Beliggenheit og nærområde

## Landleg, lyst og naturnært på Svarstad

Eigedomen ligg på Svarstad i Bremanger kommune, i eit LNFR-område med spreidd bustadbusetnad. Beliggenheita opplevast open og landleg, med grønne jorde, steingardar og fjellandskap rundt eigedomen. Bustaden ligg sørvend på opparbeidd, eigd tomt.

Dette er ein bustad for den som set pris på fredelege omgjevnader, luft og natur tett på kvardagen. Området framstår godt eigna for barnefamiliar som ønskjer eit rolegare bumiljø, god plass ute og kort veg til naturopplevingar. Her kan både små og store ta turen rett ut i nærområdet, anten det er for ein liten ettermiddagstur, leik ute eller lengre turar i flott vestlandsnatur.

## Barnevennleg preg

Med landleg beliggenheit, spreidd busetnad og grønne omgjevnader får eigedomen eit roleg og oversiktleg preg. Uteområda gir rom for leik, hagebruk og kvardagsaktivitetar. Kjøpar må sjølv undersøkje forhold som skulekrins, barnehage, kollektivtilbod og avstandar dersom dette er avgjerande for kjøpet.

## Fantastisk turterreng

Nærområdet byr på eit flott utgangspunkt for friluftsliv. Med fjell, kulturlandskap og opne grøntområde tett på, ligg det godt til rette for turar og aktiv bruk av naturen gjennom året. Her får ein ein sjeldan kombinasjon av romsleg bustad, grønne omgjevnader og direkte nærleik til eit landskap mange forbind med det beste ved å bu i Bremanger.

# Bustaden

## Einbustad med god plass og fleksibel bruk

Bustaden er oppført i 1963 og har vore nytta som heilårsbustad. Han har normal standard sett opp mot alder og konstruksjon, og er jamleg vedlikehalden. Samstundes må kjøpar rekne med behov for vedlikehald og oppgraderingar, slik tilstandsrapporten skildrar.

## Planløyising / romfordeling

Etasje	Rom	BRA-i
1. etasje	Bad, gang, entré, soverom, stove og kjøkken	75 m <sup>2</sup>
Underetasje	Bod, uinnreidd kjellarrom, bad og soverom	67 m <sup>2</sup>
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5 og loftgang	62 m <sup>2</sup>
Sum	Totalt internt bruksareal	204 m <sup>2</sup>

## Stove og kjøkken

Hovudetasjen inneheld stove, kjøkken, gang, bad og soverom. Planløyisinga gir ein praktisk kvardagsbase med opphaldsrom på same plan og fleire soverom i bustaden for større familie, gjester eller fleksible behov.

## Soverom og kapasitet

Med totalt 7 soverom fordelt over tre plan har bustaden svært god kapasitet. Dette gir høve til barnerom, gjesterom, kontor, hobbyrom eller fleirbruksrom etter behov.

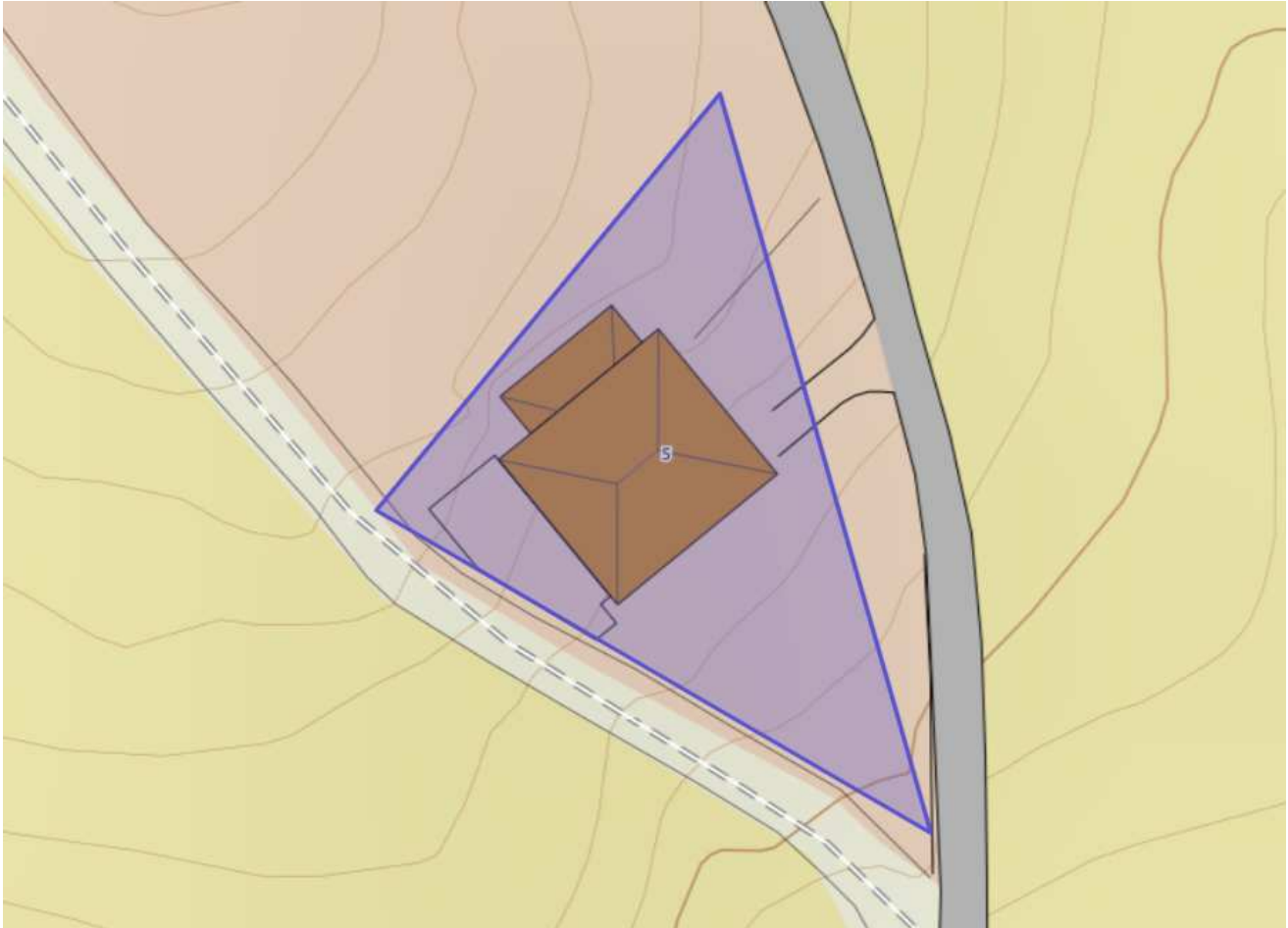
## Uteområde

Tomta er opparbeidd med plen, støypt platting og trapp, støttemurar og treterrasse. Eigedommen ligg i relativt skrånande terreng, noko som gir ei open og luftig plassering i landskapet.

# Tomt og plassering

## Tomtegrenser og huset si plassering på tomta

Illustrasjonen under viser tomtegrensene og plasseringa av huset på eigedomen. Framstillinga er teke inn for å gi eit oversyn over tomta si form og korleis bustaden ligg plassert innanfor grensene.



Merk at kartillustrasjonen er informativ og ikkje nødvendigvis eigna som grunnlag for nøyaktige oppmålingar eller juridiske avklaringar. Kjøpar må ved behov kontrollere grensene mot matrikkel, oppmålingsforretning og annan offentlig dokumentasjon.

# Illustrerte planteikningar

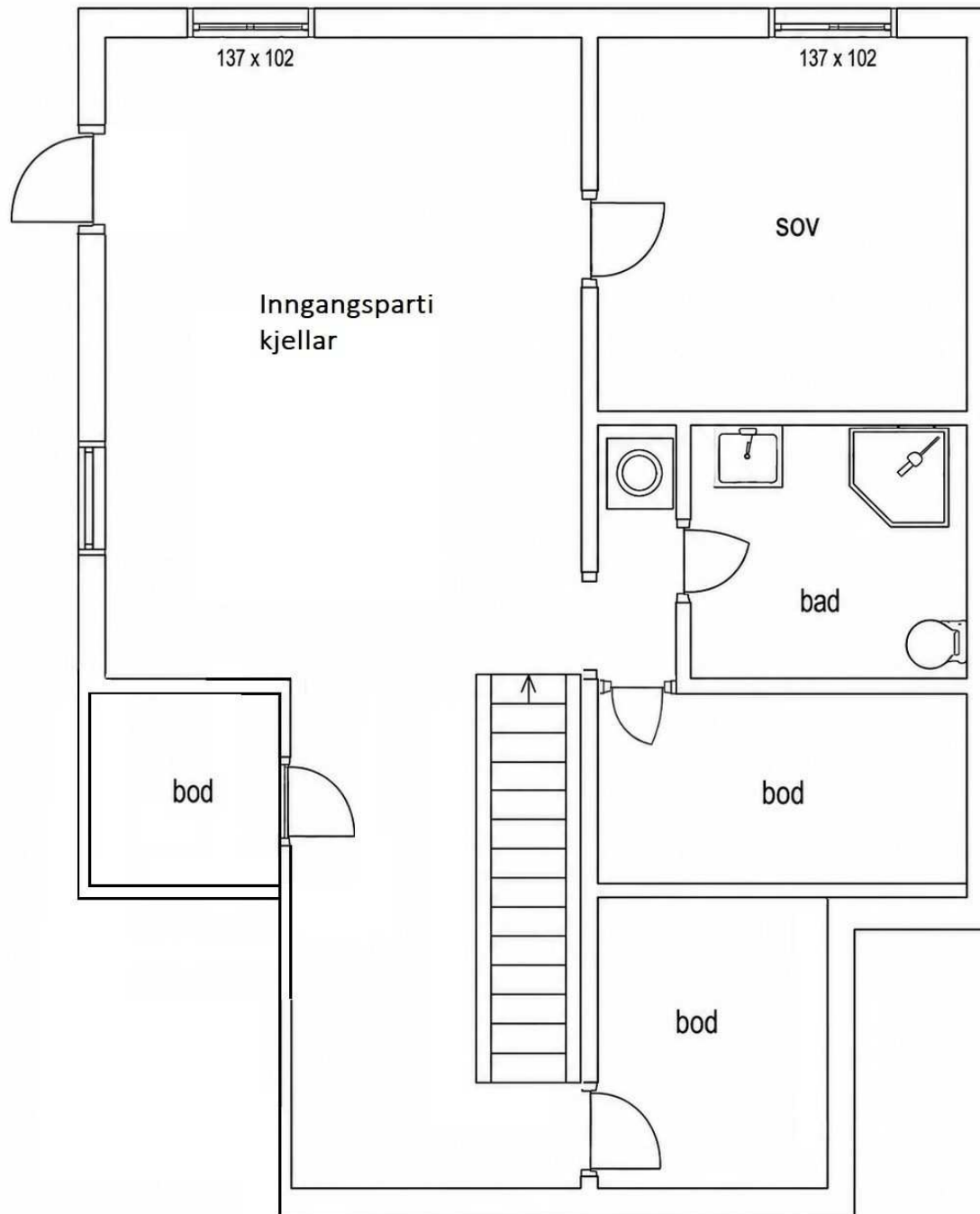
Planteikningane under er tekne inn for å gi eit lettfatteleg inntrykk av korleis bustaden er disponert over tre plan. Dei er ikkje målsette og skal ikkje nyttast som grunnlag for nøyaktige mål eller byggtekniske vurderingar.

## Standard presisering

Planteikningane er omtrentlege illustrasjonar som berre skal gi eit inntrykk av korleis bustaden er utforma. Dei er ikkje meinte å vere ein-til-ein-målteikningar av huset si planløyning. Romstorleikar, plassering av veggjar, dører, vindauger og innreiing kan avvike frå faktisk og/eller godkjend situasjon. Ved behov for nøyaktige mål eller godkjend bruk må kjøpar kontrollere dette mot tilstandsrapport, kommunale dokument, byggjesak og eigne undersøkingar.

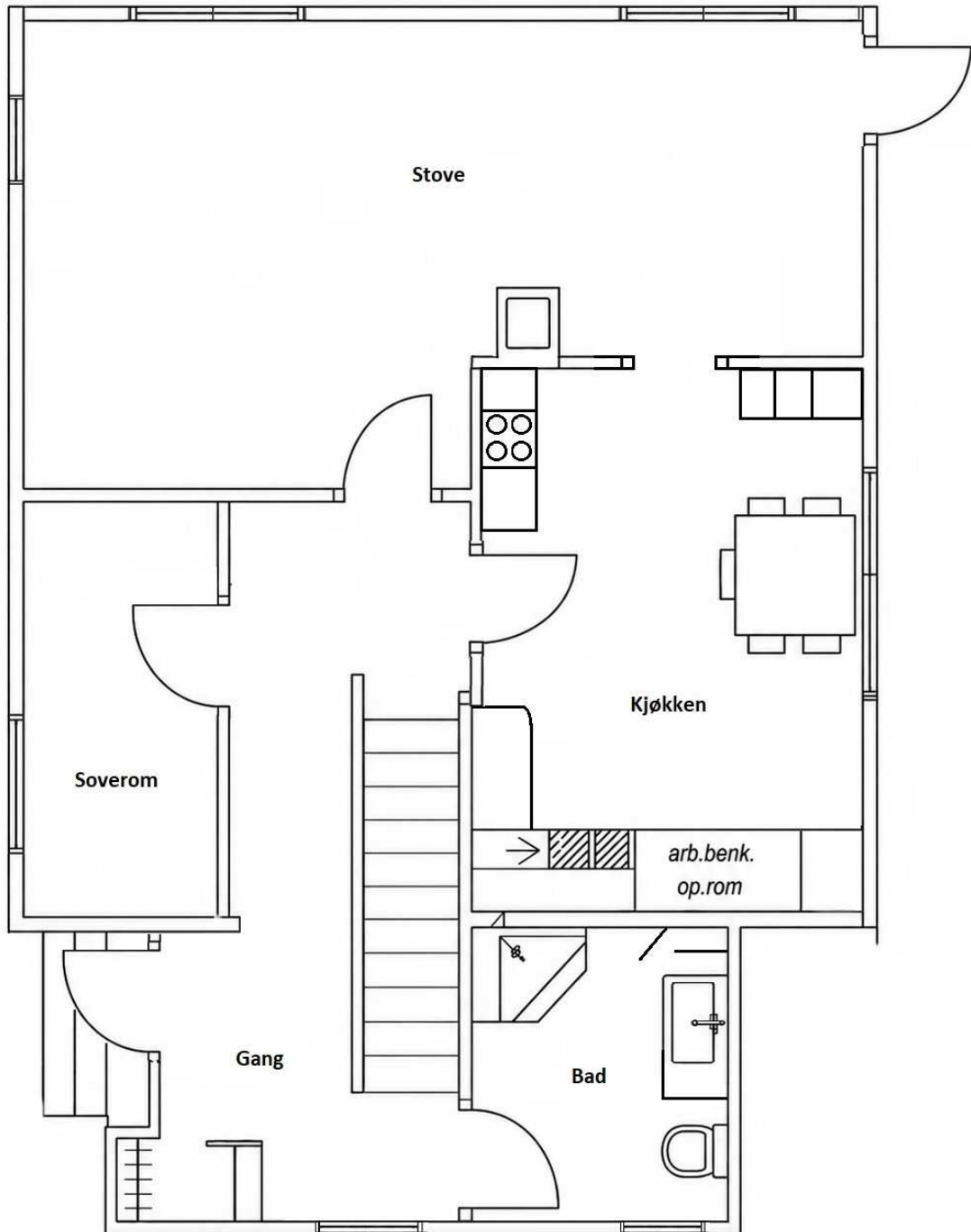
# Planteikning - Kjellar

Planteikninga er ei omtrentleg illustrasjon som skal gi eit inntrykk av korleis bustaden er utforma. Teikninga er ikkje meint å vere ei ein-til-ein-målteikning av planløysinga, og avvik i storleik, plassering, rominndeling, innreiing, dører og vindaug kan førekome. Kjøpar må leggje tilstandsrapport, byggjedokumentasjon og egne undersøkingar til grunn dersom nøyaktig planløysing eller mål er viktig.



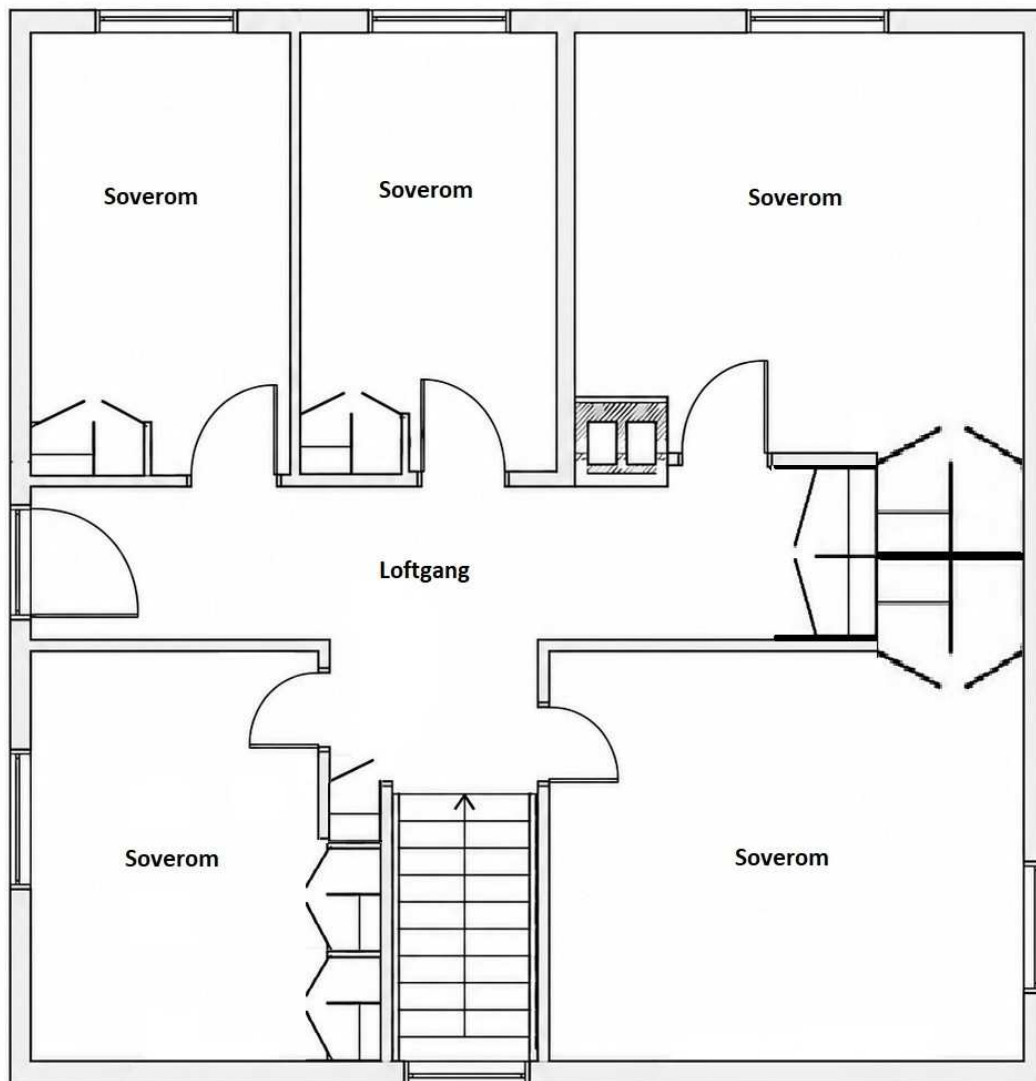
# Planteikning - 1. etasje

Planteikninga er ei omtrentleg illustrasjon som skal gi eit inntrykk av korleis bustaden er utforma. Teikninga er ikkje meint å vere ei ein-til-ein-målteikning av planløysinga, og avvik i storleik, plassering, rominndeling, innreiing, dører og vindaug kan førekome. Kjøpar må leggje tilstandsrapport, byggjedokumentasjon og egne undersøkingar til grunn dersom nøyaktig planløysing eller mål er viktig.



## Planteikning - 2. etasje

Planteikninga er ei omtrentleg illustrasjon som skal gi eit inntrykk av korleis bustaden er utforma. Teikninga er ikkje meint å vere ei ein-til-ein-målteikning av planløysinga, og avvik i storleik, plassering, rominndeling, innreiing, dører og vindaug kan førekome. Kjøpar må leggje tilstandsrapport, byggjedokumentasjon og egne undersøkingar til grunn dersom nøyaktig planløysing eller mål er viktig.



# Bilete frå bustaden

Bileta frå huset er sette saman i ein meir visuelt ryddig collage-layout, med større hovudbilete og mindre støttebilete. Svarte rammer er fjerna, og bileta er lett justerte for betre lys, kontrast og skarpleik.



Stove, spiseplass, bad, utsyn og terrasse - samla for å vise romkjensle og kvalitetar ved bustaden.

# Bilete frå bustaden



Uteområde, bad, soverom, spise plass og utsyn - presentert i samla layout.

# Teknisk samandrag

## Tilstandsrapporten må lesast i sin heilskap

Dette er berre eit kort, seljartilpassa samandrag av utvalde forhold frå tilstandsrapporten. Kjøpar blir oppmoda til å lese heile rapporten, eigenerklæringa og energiattesten grundig før bodgiving.

## Overordna vurdering

Rapporten skildrar ein einebustad frå 1963 med normal elde og slitasje sett opp mot alder, men med behov for vedlikehald og oppgraderingar. Fleire avvik er i hovudsak knytte til alder, normal slitasje og noko manglande vedlikehald.

## Særlege forhold frå tilstandsrapporten

- TG3/vesentlege forhold mellom anna knytt til overlys/vindaugsbeslag med forhøgde fuktmålingar.
- Vaskemaskin plassert i rom utan sluk, membran/tettesjikt eller vassstoppeventil.
- Støttemurar med sprekkar/skeivheiter og behov for oppfølging.
- Taktekking, vindauge, dører, tekniske installasjonar og vass-/avløpsløyser har fleire forhold knytt til alder og vedlikehaldsbehov.
- Fuktpåverknad og synlege fukt-/råteskadar i rom under terreng/kjellar.
- Fuktsikring/drenering er vurdert med funksjonssvikt eller svært avgrensa effekt.
- Bad/våtrom har fleire avvik, mellom anna ventilasjon, fall/sluk/membran og fuktmålingar i tilknytte konstruksjonar.
- Kjøpar bør setje seg inn i alle tinglyste forhold og tekniske opplysningar.

## Tekniske anlegg og tilknytingar

Vatn	Avløp	Tilkomst
Privat vasskjelde / brønn	Privat septiktank	Privat veg, tinglyste rettar
Oppvarming	Ventilasjon	Energikarakter
Elektrisitet, varmpumpe og ved	Periodisk avtrekk	E

Det er opplyst at naboeigedom er tilkopla same vasskjelde. Vasskvalitet er ikkje kontrollert i tilstandsrapporten. Septiktank er opplyst med siste tømning 25.06.2024 og neste tømning mai-august 2026.

# Lovlegheit, areal og atterhald

## Areal og målegrunnlag

Areala er oppgjevne etter måling på staden i tilstandsrapporten. Det totale bruksarealet er 204 m<sup>2</sup> BRA, fordelt med 75 m<sup>2</sup> i 1. etasje, 67 m<sup>2</sup> i underetasje og 62 m<sup>2</sup> i 2. etasje. Arealavvik kan førekome, og dersom arealet er avgjerande for kjøp/bodgiving bør dette kontrollerast nærare.

## Teikningar og bruk

Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar, men dei stemmer ikkje fullt ut med dagens bruk. Teikningane manglar romnemning, og det er ikkje dokumentert at framlagde teikningar er siste godkjende/byggjemelde teikningar. Tidlegare arbeidskjellar er opplyst omgjord til kjellarstove, men det ligg ikkje føre dokumentasjon på at bruksendringa er omsøkt og godkjend.

## Regulering og tomt

Eigedomen ligg i samsvar med kommuneplanen i område med arealføremål LNFR. Tomta er oppgjeven til ca. 396,4 m<sup>2</sup>. Det er opplyst at tomta nyleg er målt opp på nytt, men ikkje ferdig tinglyst på synfaringsdagen.

## Viktige opplysningar som bør supplerast før publisering

- Kommunale avgifter, eigedomsskatt og renovasjon/gebyr.
- Formuesverdi, forsikringsopplysningar og eventuelle faste løpande kostnader.
- Visingsinformasjon, bodfrist, overtaking og kontaktperson/meklar.
- Eventuelle servituttar, rettar og pengehefte frå grunnbok.
- Eventuell informasjon om lausøyre/tilbehøyr som følgjer handelen.

# Vedlegg i dokumentpakken




## Salsoppgåva blir etterfølgt av desse vedlegga

Nr.	Dokument	Merknad
Vedlegg 1	Tilstandsrapport - Nordfjord Takst Consulting AS	Rapportdato 29.05.2026. Inneheld teknisk gjennomgang, areal, marknadsvurdering og lovlegheitsopplysningar.
Vedlegg 2	Eigenerklæringsskjema	Ligg i tilstandsrapporten sin vedleggsdel. Rapporten opplyser at eigenerklæringsskjema er gjennomgått og vedlagt.
Vedlegg 3	Energiattest	Datert 31.05.2026. Energikarakter E, oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og ved.

## Ansvarsmerknad

Denne salsoppgåva er utarbeidd som ei samla dokumentpakke basert på framlagd tilstandsrapport, energiattest, planteikningar og bilete. Opplysningane bør kvalitetssikrast mot offentlege register, grunnbok, kommune, seljar og eventuell meklar før publisering og bruk i marknadsføring.

# Tilstandsrapport

 Bolig  
 Svarstad 5, 6727 BREMANGER  
 BREMANGER kommune  
 # gnr. 17, bnr. 15

**Markedsverdi**

**1 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m<sup>2</sup> BRA-i: 204 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 21134-1444

Eiendomsverdi ref nr: OY7516

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Høgstøyl



  
NORDFJORD TAKST & CONSULTING

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.

## Nordfjord Takst & Consulting

Nordfjord Takst & Consulting AS (NTC) er autorisert medlem av Norsk takst og har sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringskadeskjønn.

Vi har takstingeniører som er godkjent TEGoVA ResidentialValuer (TRV) og Recognised European Valuer (REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. Dette er den høyeste internasjonale anerkjennelsen man kan oppnå ved verdisetting av fast eiendom.

NTC har flere rådgivende ingeniører og sivilarkitekter som tilbyr tjenester innenfor arkitektur, planarbeid, søknadsprosesser og prosjektering. NTC leverer også tjenester som byggeledelse, brannprosjektering, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging med mer.

For ytterligere opplysninger henvises det til [www.nordfjordtakst.no](http://www.nordfjordtakst.no), [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no) og [www.tegova.org](http://www.tegova.org)



Rapportansvarlig

Christian Høgstøl

[christian@nordfjordtakst.no](mailto:christian@nordfjordtakst.no)

478 58 562



# 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
- løsløse 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 åndsverkløven 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1963. Boligen ligger i LNF område med spredd boligbebyggelse på Svarstad i Bremanger kommune.

Boligen ligger sørvendt på opparbeidet eiet tomt. Boligen er oppført etter datidens forskrifter/krav. Boligens referanse er byggeforskrift av XXXX. Dagens forskrifter er vesentlig endret i forhold til isolasjon, inneklima og miljø. Det må derfor påpekes et generelt avvik i forhold til dagens krav. Boligen har gjennomgående normal elde og slitasje med tanke på alder, men har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

De avvik fra normaltstanden som er nevnt i rapporten skyldes i hovedsak normal elde/slitasje og noe manglende vedlikehold.

Det er satt kostnadsestimat på alle tilstandsgrad 3 og enkelte tilstandsgrad 2. Kostnadsestimatet er en skjønnessig sum satt til utbedringer eller ytterligere undersøkelser av bygningsdelen. Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedringsmetode og materialvalg.

Bilder av avvik i rapporten er generelt lagt inn som eksempel på enkelte beskrevne avvik, det kan være ytterlige avvik som er beskrevet som det ikke er lagt inn bilder av i rapporten.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte bygningsdeler. Rapporten må gjennomleses i sin helhet.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	204 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Bolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

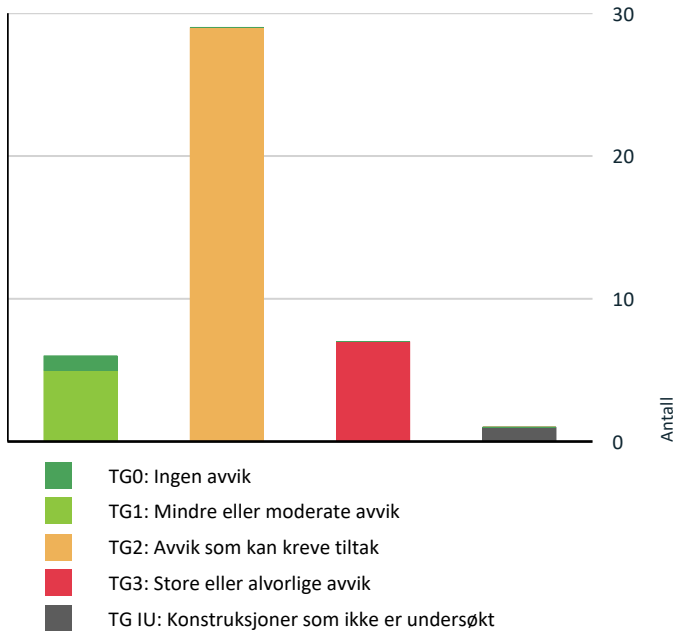
Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver og er lagt til grunn for vurderingen. Det er ikke dokumentert at dette er siste godkjente/byggemeldte tegninger.

Tegningene mangler rombenevnelse, noe som medfører usikkerhet knyttet til godkjent bruk av arealene.

Det er opplyst av eier at tidligere arbeidskjeller er omgjort til kjellerstue. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne bruksendringen er omsøkt og godkjent.

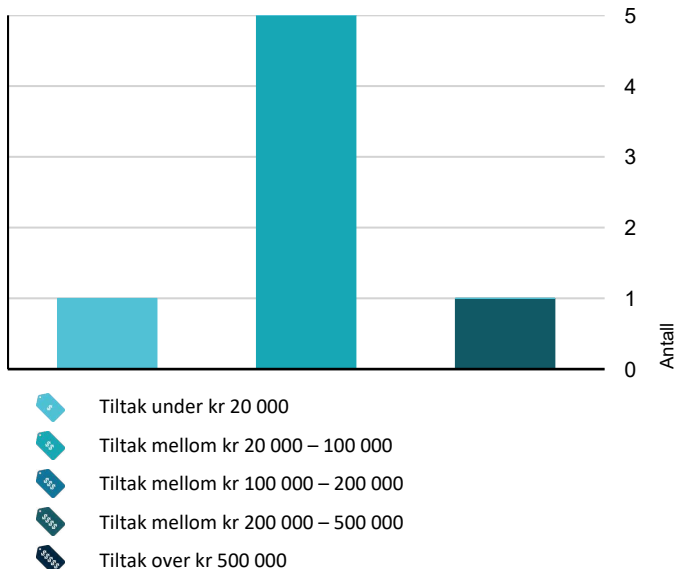
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Bolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Vinduer - Overlys

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vinduet har oversteget forventet levealder.
- Det er registrert avvik på beslag rundt vinduet, observert fra taket med drone.
- Det er også registrert forhøyede fuktmålinger i området rundt vinduet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Det er registrert forhøyede fuktmålinger i forbindelse med hulltaking.

- I rom med åpne murvegger er det registrert synlig saltutslag på vegger.

- I bod/teknisk rom er det råteskadet trevirke/gulv, bør fjernes, stammer fra lekkasje fra fryser.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Innvendig > Andre innvendige forhold - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er montert vaskemaskin i gang underetasje. Det er verken sluk i rommet, synlig membran/tettesjikt eller vannstoppeventil montert.

Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskinen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

# Sammendrag av boligens tilstand

Saltutslag på overflater indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen. Forhøyede fuktmålinger i innfode vegger viser at det foregår fuktpåvirkning i konstruksjonen. Innfode vegger mot grunn regnes som en risikokonstruksjon, da det er økt fare for skjulte fuktskader og vanskelig å oppdage eventuelle skader tidlig. Risikoen øker spesielt der fuktsikring/drenering er av eldre dato eller ukjent utførelse. Ukjent tilstand og alder på drenering gir usikkerhet rundt funksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

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

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

- Det er områder med store og små sprekker i betongmuren. Stedvis områder med avskaling av betong.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Avtrekksvifte er defekt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Ved fuktmåling i bunnsvill mot våtrom, utført fra tilstøtende rom, ble det registrert forhøyede fuktverdier. Målingen indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Det presiseres at fuktkilden ikke kan fastslås ut fra målingen alene. Fukt kan skyldes forhold ved våtrommet, men det kan også ha sammenheng med utvendig fuktbelastning, eksempelvis sviktende drenering, da rommet ligger under terreng.

Forholdet anbefales nærmere undersøkt for å avklare årsak, skadeomfang og behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

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

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Mønebeslaget er rustet.

- Beslaget for overlys er brettet over.

- Det er registrert manglende takfotbeslag, samt områder med løse beslag ved takfot. Dette er blant annet registrert på takoverbygget ved inngangspartiet.

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

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er registrert svertesopp på kledningen, hovedsakelig observert på fasadens ytterkledning. Svertesopp kan forekomme som følge av fuktpåvirkning og utilstrekkelig lufting.

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er registrert stedvis områder med forhøyede fuktmålinger. Stikkprøver er foretatt i områder med fuktskjolder ved gjennomføring til pipe og overlys. Målingene varierer mellom 14 og 22 %.

Det er registrert spor etter treborende insekter.

Fuktskjolder er observert på gulv under overlys, samt enkelte områder med fuktskjolder i nedre del ved raft/kasse. Disse fuktskjoldene kan ha oppstått som følge av vanninntrengning ved dårlig vær. Noe fuktskjolder på underttak kan også skyldes kondensering i kaldere perioder, da det ikke er påvist dampsperre. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for fuktskader som følge av kondensering mellom varme og kalde soner i takkonstruksjonen.

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

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## 2. etasje:

Værslitt og oppsprukket trevirke er observert på enkelte vinduer fra 1980-tallet.

## 1. etasje:

Vinduene på kjøkkenet er vanskelige å åpne og lukke. Flere vinduer har oppsprukket trevirke, er værslitte og har avskalling av maling.

## Underetasje:

Flere vinduer har oppsprukket trevirke, er værslitte og har avskalling av maling.

Vinduer fra byggeår, 1970-, 1980- og 1990-tallet har oversteget over halvparten av forventet levetid. Eldre vinduer har redusert isoleringsevne, og pakningene kan være sprø eller stive. Det foreligger økt risiko for punktering av glass i nær fremtid.

Utvendig omramming på enkelte vinduer ligger tett på vannbrettbeslag.

Vannbrettbeslag på vindu i mur i underetasje mangler oppbrett på sidene. Ved eventuell utskifting av vinduer anbefales det utbedring av vannbrettbeslag i henhold til dagens anbefalte løsninger med oppbrett på sidene for å hindre at vann renner inn i murpuss/konstruksjon.

## ! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## 2. etasje:

Malt balkongdør i tre: Malingavskalling og rustne hengsler. Døren er også noe treg å åpne og lukke.

## 1. etasje:

Hovedytterdør: Slitt maling og lakk, dårlig pakning og løs dørklinke.

Malt balkongdør i tre, mot vest: Værslitt utvendig med svellinger i dørbladet, sprukket pakning og tegn til kondensering innvendig.

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Balkong i 2. etasje:

Metallplaten har lakkavskalling og rustdannelse.

Trevirket på rekkverk og konstruksjon har malingavskalling og forekomst av svertesopp. Det er behov for vedlikehold.

## Veranda 1 etasje:

Rekkverk og trevirke har behov for vedlikehold og overflatebehandling.

## ! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Betong trappen har sprekker og avskalinger.

## ! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

## 2. etasje:

- Det er stedvis rifter i tapetet.

- Furugulvet har synlige bruksmerker.

- Det er registrert fuktskade i tak/himling ved pipen i gangen. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, noe som kan indikere at skaden stammer fra tidligere forhold. Fuktskaden bør undersøkes nærmere.

## 1. etasje:

- Det er skader i gulvet på kjøkkenet, se bilde.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert stedvis knirk i tregulv. For eldre boliger er dette normalt forekommende og skyldes ofte naturlige bevegelser i bjelkelag og gulvbord som følge av tørke, svin, temperaturvariasjoner og aldersrelaterte deformasjoner.

## ! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er rennemerker etter sotvann på pipa, samt rennemerker og fuktskader i taket i gamle 2. etasje. Utvendig beslag på pipehatten bør undersøkes nærmere.

## ! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er avvik:

## 2. etasje:

Enkelte dørvidere mangler fjæring i dørhengslene, og det er mangler på noen dører.

## 1. etasje:

Dårlig fjæring i dørhengslene til badet. Enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking, gjelder mellom gangene.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

## ! 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.

Jfr. Byggeforskriftene skal en bygning ha minst ett lufterør ført over tak, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende med annen løsning. Det er ikke fremlagt en slik dokumentasjon. Det er ikke uvanlig at det blir benyttet durgøventil. Det kan i de tilfeller være utfordrende å finne gode løsninger ift. gjennomføring i tak. Durgøventil har til hensikt å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. Det er ikke registrert indikasjoner på at lufting ikke fungerer tilfredsstillende, men det er et brudd på forskriften når forholdet mangler dokumentasjon.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.  
- Det er registrert sprekke i mur i underetasjen.

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

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

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
- Ifølge egenerklæringsskjemaet har det tidligere vært tilstopping i avløpsrørene, som er utbedret.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler  
Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger. Flere kommuner krever at slike tanker fjernes fra eiendommen. I spesielle tilfeller kan tanken fylles igjen, men dette krever tillatelse fra kommunen.

Dersom kommunen ikke har vedtatt en lokal forskrift, gjelder forurensningslovens § 7. Dette innebærer at tankeier har ansvar for at tanken ikke forårsaker forurensning, og plikter å iverksette nødvendige tiltak dersom forurensning oppstår.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er observert riss, sprekker eller åpning i flisfuger i våtsonen.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er stedvis riss i flisfugen ved sluk.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er avvik:

Rørgjennomføringer under servant er ikke godkjent gjennomføring i gulv, da det mangler mansjett med membran. Se bilde.

Det er registrert rustne skruer på klemringen i sluket. Dette medfører økt risiko for at skruene kan knekke over tid.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Ingen ventilering utover åpning av vindu.



Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

[Gå til side](#)



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



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.



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



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



## Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er avskalling på en skuffefront.  
Det er et svimerke i benkeskapet. Kontaktperson opplyser at dette stammer fra antenning i bosspann.  
Det er svelling i underkant av benkeplaten i området ved oppvaskmaskin og vask.



## Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Silikoneringen mellom bunnlist og baderomsplater bør utbedres, da det er sprekker og misfarging.  
Det er registrert manglende og feil type fuge/silikon i våtsonen.  
Det er eksponert endeved på baderomsplate, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.



## Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er registrert sprekke i fugene.  
Det er heller ikke påført silikonfuge mellom gulv og sokkellist.



## Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



## Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## BOLIG



### Byggeår

1963

### Anvendelse

Har vært benyttet som helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Opplyst av kontaktperson

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra taknivå med drone.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra tak med drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Eldre skifertak bør følges opp med jevnlig ettersyn og lokale utskiftninger ved behov, da spiker kan ruste og steiner falle ned, noe som kan føre til lokale lekkasjer og skade på taktro og underliggende rom.

Ved rehabilitering anbefales det å legge lekter og sløyfer for å sikre god lufting, som forhindrer kondens og fuktskader, samt letter snøavrenning.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygningens konstruksjon.

# Tilstandsrapport



## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp og takrenner i lakkert metall.  
Mønebeslag og pipehatt i lakkert metall.  
Sink- og blybeslag rundt gjennomføring til overlys.  
Wakaflex eller lignende rundt pipehatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
  - Det er påvist avvik i beslagløsninger.
  - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Mønebeslaget er rustet.  
- Beslaget for overlys er brettet over.  
- Det er registrert manglende takfotbeslag, samt områder med løse beslag ved takfot. Dette er blant annet registrert på takoverbygget ved inngangspartiet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
  - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
  - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Mønebeslaget bør skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og potensiell lekkasje.

Beslaget for overlys må utbedres slik at det gir tilstrekkelig tetting og beskyttelse mot vanninntrengning. TG3 er satt da det er registrert forhøyede målinger av fukt fra innvendig konstruksjon på kaldloftet. Beslagsløsningen rundt pipehatt og overlys bør undersøkes og utbedres.

Takfotbeslag bør monteres, og løse beslag ved takfot må festes for å unngå fukt- og vannskader i gesims og omkringliggende konstruksjoner.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men dette anbefales av sikkerhetsmessige hensyn. Ved eventuell montering av snøfangere må det vurderes om takkonstruksjonen er dimensjonert for en tyngre snølast.

# Tilstandsrapport



Det er påvist avvik i beslagløsninger. Beslag for overlys er brettet opp.



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



## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggkonstruksjonen er utvendig inspisert fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er registrert svertesopp på kledningen, hovedsakelig observert på fasadens ytterkledning. Svertesopp kan forekomme som følge av fuktpåvirkning og utilstrekkelig lufting.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen og ettermonteres musesperre for å redusere risikoen for fuktskader og inntrenging av skadedyr.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning av konstruksjonen.

Svertesopp på kledningen bør fjernes, og årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å unngå ytterligere sopp- og råteskader.

# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeåret.  
Takkonstruksjonen er inspisert fra kaldloft, med tilkomst via luke i gangen i 2. etasje.

Kaldloftet er kledd med panelbord over bjelkelaget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er registrert stedvis områder med forhøyede fuktmålinger. Stikkprøver er foretatt i områder med fuktskjolder ved gjennomføring til pipe og overlys. Målingene varierer mellom 14 og 22 %.

Det er registrert spor etter treborende insekter.

Fuktskjolder er observert på gulv under overlys, samt enkelte områder med fuktskjolder i nedre del ved raft/kasse. Disse fuktskjoldene kan ha oppstått som følge av vanninntrengning ved dårlig vær. Noe fuktskjolder på underttak kan også skyldes kondensering i kaldere perioder, da det ikke er påvist dampspærre. Manglende dampspærre kan medføre økt risiko for fuktskader som følge av kondensering mellom varme og kalde soner i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og de forhøyede fuktverdiene, samt for å vurdere omfanget av eventuelle skader.

Det anbefales å kontrollere beslagløsninger rundt overlys og pipehatt, da det er i disse områdene det er påvist forhøyede målinger på befaringdagen.

Manglende utbedring kan føre til videre utvikling av fuktskader, råte, sopp og økt risiko for angrep av treborende insekter, noe som kan svekke konstruksjonens bæreevne og medføre kostbare reparasjoner.

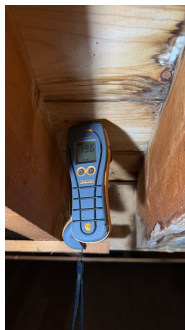
# Tilstandsrapport



Oversikt kaldloft



Fuktskjolder i området ved gjennomføring pipe



Fuktmåling viser en varierende vektprosent i området, målinger viser fra 14 - 19 % som i henhold til referansetabell betegnes som akseptabelt og fuktig.



Fuktmåling i området rundt overlys. Fuktmålingen gir utslag for forhøyet måling.

## Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer:

Boligen har vinduer av varierende alder.

2. etasje:

- Tolags malt trevindu fra 1980-tallet, soverom sør
- Tolags malt trevindu fra 1988, soverom sør
- Tolags trevindu fra 2011, soverom sør
- Tolags trevindu fra 1980-tallet, mot øst
- Malt trevindu med ett glass fra byggeår, gang/trapp
- Malt trevindu fra 2011, mot vest

1. etasje:

- Entre: malt trevindu med tolags glass fra 1993
- Tolags trevindu på bad fra 2005
- Tolags trevindu fra 1976, soverom
- Tolags trevindu i stue fra 1976 og 2005
- Ettlags trevindu på kjøkken fra 2005

Underetasje:

- Stue, soverom og uinnredet rom: malt trevindu fra 1970/80-tallet
- Malt trevindu med ett glass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## 2. etasje:

Værslitt og oppsprukket trevirke er observert på enkelte vinduer fra 1980-tallet.

## 1. etasje:

Vinduene på kjøkkenet er vanskelige å åpne og lukke.

Flere vinduer har oppsprukket trevirke, er værslitte og har avskalling av maling.

## Underetasje:

Flere vinduer har oppsprukket trevirke, er værslitte og har avskalling av maling.

Vinduer fra byggeår, 1970-, 1980- og 1990-tallet har oversteget over halvparten av forventet levetid. Eldre vinduer har redusert isoleringsevne, og pakningene kan være sprø eller stive. Det foreligger økt risiko for punktering av glass i nær fremtid.

Utvendig omramming på enkelte vinduer ligger tett på vannbrettbeslag.

Vannbrettbeslag på vindu i mur i underetasje mangler oppbrett på sidene. Ved eventuell utskifting av vinduer anbefales det utbedring av vannbrettbeslag i henhold til dagens anbefalte løsninger med oppbrett på sidene for å hindre at vann renner inn i murpuss/konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og oppsprukne vinduskarmer, samt maling der det er avskalling, for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råteskader.

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjonalitet og unngå at de setter seg fast.

Eldre vinduer med redusert isoleringsevne og sprø pakninger bør vurderes skiftet ut for å bedre inneklimate og redusere varmetap, samt for å unngå punktering av glass.

Vannbrettbeslag på vindu i mur i underetasje bør utbedres med oppbrett på sidene ved utskifting av vindu, for å hindre vanninntrenging i murpuss og konstruksjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, varmetap, og redusert levetid på vinduene.



## Vinduer - Overlys

### Beskrivelse

Overlys  
Støpejernsvindu med glass.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduet har oversteget forventet levealder.
- Det er registrert avvik på beslag rundt vinduet, observert fra taket med drone.
- Det er også registrert forhøyede fuktmålinger i området rundt vinduet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduet og beslag rundt må utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktskader.

Forhøyede fuktmålinger indikerer risiko for vanninntrenging og skade på omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Overlys



Forhøyede fuktmåling i området rundt vindu.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører.

2. etasje:

Malt balkongdør i tre, fra 2005.

1. etasje:

Lakkert hovedytterdør, ukjent alder.

Malt balkongdør i tre, fra 2005.

Underetasje:

Ytterdør i PVC, kontaktperson opplyser at den er fra ca år 2023.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
2. etasje:  
Malt balkongdør i tre: Malingavskalling og rustne hengsler. Døren er også noe treg å åpne og lukke.

1. etasje:

Hovedytterdør: Slitt maling og lakk, dårlig pakning og løs dørklinke.

Malt balkongdør i tre, mot vest: Værslitt utvendig med svellinger i dørbladet, sprukket pakning og tegn til kondensering innvendig.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av maling, hengsler og pakninger på dører for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Dårlig vedlikehold og skader på dører kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, fuktskader og svekket sikkerhet.

Kondensering og svelling i dørbladet kan medføre ytterligere skader på treverket og omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

# Tilstandsrapport



Ytterdør underetasje



Balkongdør 1 etasje, værslitt og synlig svelling i dørblad.-



Hovedytterdør



Balkongdør 2 etasje. værslitt omramming, vanskelig å åpne og lukke

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong i 2. etasje.  
Trekonstruksjon med rekkverk av tre, teknet med lakkerte metallplater.

Veranda 1 etasje.  
Trekonstruksjon med rekkverk i trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong i 2. etasje:  
Metallplaten har lakkavskalling og rustdannelse. Trevirket på rekkverk og konstruksjon har malingavskalling og forekomst av svertesopp. Det er behov for vedlikehold.

Veranda 1 etasje:  
Rekkverk og trevirke har behov for vedlikehold og overflatebehandling.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør utføres vedlikehold av både metallplater og treverk, inkludert fjerning av rust, malingavskalling og svertesopp, samt påføring av ny overflatebehandling.

Manglende vedlikehold kan føre til videre forringelse av materialene, redusert levetid og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Oversikt balkong 2 etasje. Svertesopp på rekkverk.  
Metallplater på gulv er rustet og har malingavskalinger.



Oversikt veranda 1 etasje

## TG.2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Støpt betongtrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Betong trappen har sprekker og avskalinger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at sprekker og avskalinger i betongtrappen utbedres for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for skader eller ulykker.



## INNENDIG

## TG.2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

#### 2. etasje:

Gulv: lakkert furugulv.  
Vegger: malte og tapetserte vegger, brystningspanel og tapet.  
Himling: malt himling.

#### 1. etasje:

Gulv: parkett og laminat.  
Vegger: malte plater, tapet og brystningspanel.  
Himling: himlingsplater.

#### Underetasje:

Er beskrevet i post for rom under terreng.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

## 2. etasje:

- Det er stedvis rifter i tapetet.
- Furugulvet har synlige bruksmerker.
- Det er registrert fuktskade i tak/himling ved pipen i gangen. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, noe som kan indikere at skaden stammer fra tidligere forhold. Fuktskaden bør undersøkes nærmere.

## 1. etasje:

- Det er skader i gulvet på kjøkkenet, se bilde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av rifter i tapetet og skader i gulvet på kjøkkenet for å opprettholde overflatenes funksjon og estetikk.

Befaringen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert. Det gjøres oppmerksom på at innredninger, lagrede gjenstander og faste installasjoner ikke er flyttet ved befaringen, med mindre det på befaringen er opplyst om skadede områder på overflater. Boligens overflater er av noe varierende alder og utførelse, deler er noe brukspreget, og oppussing bør påregnes, alt etter ønske og behov.

Normalt sett er det ved overtakelse av brukt eiendom umøblert. Det vil da ofte tydeligere fremkomme slitasje, krymp, riss, sprekker, spikerhull, fargeforskjeller og mulige misfarginger. Kjøper må legge til grunn at boligen er brukt og overflater ikke er nye.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt ca. 5–15 mm høydeforskjell på gulv i soverom og gang i 2. etasje over en lengde på ca. 2 meter. Største høydeforskjell er målt i soverom mot sør ved pipen.

Det er målt ca. 5–12 mm høydeforskjell på gulv i gang, stue, kjøkken og soverom i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter.

Alle målinger er foretatt som stikkprøvemålinger i de ulike rom. Mindre avvik kan derfor forekomme.

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

Det ble registrert stedvis knirk i tregulv. For eldre boliger er dette normalt forekommende og skyldes ofte naturlige bevegelser i bjelkelag og gulvbord som følge av tørke, svinn, temperaturvariasjoner og aldersrelaterte deformasjoner.

### Konsekvens/tiltak

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

Knirk i gulv regnes som typisk for konstruksjoner av denne tidsperioden og innebærer normalt ingen funksjonssvikt.

Slike forhold anses som vanlige bruksegenskaper i eldre trebaserte etasjeskillere og faller normalt innenfor det som kjøper må forvente etter eiendommens alder og konstruksjon, jf. Avhendingsloven § 3-10 om alminnelig slitasje og levetid. Tiltak anses vanligvis ikke nødvendig med mindre knirk utvikler seg til betydelig bevegelse eller konstruktive avvik.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Ildsted i stue i 1. etasje, kombiofner. Oljefyr med dagtank i trapp, samt nedgravd tank ute.

Det foreligger ikke informasjon om feing eller branntilsyn de siste årene.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

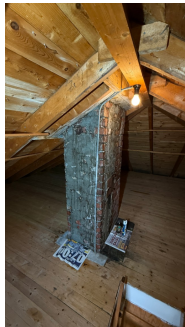
Det er rennemerker etter sotvann på pipa, samt rennemerker og fuktskader i taket i gamle 2. etasje. Utvendig beslag på pipehatten bør undersøkes nærmere.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

# Tilstandsrapport

Rennemerker etter sotvann og fuktskader tyder på mulig lekkasje eller utilstrekkelig tetting rundt pipe og pipehatt. Utvendig beslag på pipehatten bør undersøkes og eventuelt utbedres for å hindre videre vanninntrenging og skade på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere fuktskader, redusert brannsikkerhet og forringelse av byggets verdi.



Oversikt pipe kaldloft



Ildsted i stue 1 etasje.



Sotluke i underetasje



Innvendig pipe, sett fra sotluke underetasje

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng:

Underetasjen består av uinnredet bod areal og innredet bad og stue/soverom.

Innvendige overflater består av:

Gulvet er av betong laminat og flis. Veggene har betong/mur og malte veggplater. Hulltaking er foretatt i forbindelse med hulltaking mot bad, det er benyttet samme hull i forbindelse med fuktmåling i bunnsvill.

Fuktmålingen gir utslag for forhøyede målinger. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25%

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.

I uinnredet boder er det påvist synlig saltutslag på vegger. I bod/teknisk rom er det registrert råteskadet tregulv, kontaktperson opplyser at dette stammer fra fryser.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er registrert forhøyede fuktmålinger i forbindelse med hulltaking.
- I rom med åpne murvegger er det registrert synlig saltutslag på vegger.
- I bod/teknisk rom er det råteskadet trevirke/gulv, bør fjernes, stammer fra lekkasje fra fryser.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

Det anbefales å fjerne alt råteskadet trevirke i gulvkonstruksjon i teknisk rom/bod. Skadet materiale må saneres for å hindre videre utvikling av råte og sopp, samt redusere risiko for dårlig innneklima.

Videre anbefales det å åpne konstruksjoner i stue/soverom med påforede vegger for nærmere kontroll. Dette for å kartlegge omfang av fuktskader og avklare årsak til fuktpåvirkning, herunder om dette skyldes grunnfukt, konstruksjonsmessige forhold eller lekkasje fra tilstøtende rom.

Saltutslag på murvegger indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen. Det bør derfor vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, eksempelvis kontroll av drenering, grunnmur og utvendige forhold.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre utvikling av råte- og muggsopp, samt forverring av konstruksjonsskader og negativ påvirkning på innemiljø.

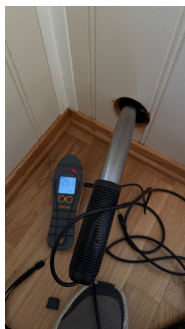
Kostnadsestimatet for denne posten gjelder innvendige arbeider knyttet til åpning av konstruksjoner, fjerning av råteskadet trevirke/gulv og nærmere undersøkelser av skadeomfang.

Kostnader for utvendig fuksikring/drenering er ikke medtatt her, og må ses i sammenheng med egen post for dette.

For beskrevne innvendige tiltak estimeres kostnaden til ca. kr 20 000 – 100 000.

Endelig kostnad vil avhenge av skadeomfang som avdekkes ved åpning av konstruksjoner, samt behov for sanering og eventuell gjenoppbygging.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fuktmåling i bunnsvill ved innforet vegg mot terreng. Fuktmåling viser en vektprosent på 25%



Fuktmåling i nedre del av stender på innforet vegg mot terreng.



Synlig fuktskjolder og saltutslag på vegg og gulv



Rom med råteskadet tregulv, synlig saltutslag på vegg.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører.

2. etasje: finérdører.

1. etasje: heltre furudører og finérdører.

Underetasje:

Malte fylingsdører og finérdører.

Alle innvendige dører er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

2. etasje:

Enkelte dørvridere mangler fjæring i dørhengslene, og det er mangler på noen dører.

1. etasje:

Dårlig fjæring i dørhengslene til badet. Enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking, gjelder mellom gangene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Tiltak:

Dørvridere og hengsler bør utbedres eller byttes der det er mangler eller dårlig fjæring, for å sikre funksjonell og sikker bruk av dørene.

Dører som tar i karm bør justeres for å unngå ytterligere slitasje og skade på dørbblad og karm.

Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

## TG 1U Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

I bygninger oppført eller rehabilitert før ca. 1980 er det risiko for at det kan forekomme bygningsmaterialer som inneholder asbest. Asbest ble tidligere benyttet i en rekke produkter, blant annet i isolasjon, rørbend, gulvbelegg, takplater, fasadeplater og enkelte typer lim og fugemasser.

Materialer som inneholder asbest utgjør normalt ingen helsefare så lenge de er hele og ikke blir bearbeidet eller skadet. Ved inngrep som riving, boring, sliping eller annen mekanisk påvirkning kan det imidlertid frigjøres helsefarlige fibre.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller spesialundersøkelser for å avdekke eventuell forekomst av asbest i boligen. Ved mistanke om asbestholdige materialer anbefales det å få utført nærmere undersøkelser av kvalifisert fagpersonell før tiltak eller arbeider igangsettes.

## TG 3 Andre innvendige forhold - 2

### Beskrivelse

Vaskemaskin i gang underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert vaskemaskin i gang underetasje. Det er verken sluk i rommet, synlig membran/tettesjikt eller vannstoppeventil montert.

Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskinen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør monteres lekkasjestopper eller annen form for lekkasjesikring, eller flytte vaskemaskinen til et rom med sluk, for å redusere risikoen for vannskader på bygningsdeler og konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

TG 3 er satt da vaskemaskin montert i rom uten sluk krever, i henhold til dagens forskrift, at det installeres godkjent lekkasjestopper.

Kostnadsestimatet gjelder montering av lekkasjestoppeventil.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vaskemaskin er montert i gang, i rom uten sluk.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Det er opplyst å være utført tiltak på badet i år 2005.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Kontaktperson



Oversikt bad

### 1 ETASJE > BAD

#### **TG 2** Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er observert riss, sprekker eller åpning i flisfuger i våtsonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre videre utvikling. Slike skader kan over tid føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallet fra dør til topp sluk er målt til ca. 5 mm over en avstand på ca. 140 cm.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis riss i flisfugen ved sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er registrert svakt fall på gulvet i våtrommet, noe som kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluket. Manglende eller utilstrekkelig fall øker risikoen for vannansamling og redusert uttørring, som over tid kan medføre fuktskader i konstruksjonen. I henhold til gjeldende forskrifter (TEK17) skal gulv i våtsoner ha tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god drenering. Det anbefales å utbedre gulvets fall ved neste rehabilitering for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for fuktskader.

Det er registrert riss og sprekker i fugene på det flislagte baderomsgulvet. Slike skader kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, svinn i fugemasse eller naturlig aldring. Skadene kan føre til redusert tetthet og øke risikoen for vanninntrengning til underliggende konstruksjon, noe som igjen kan medføre fuktskader over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen, og ved tegn til forverring bør fugene utbedres eller omfuges.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran eller tettesjikt. Slukens utforming gjør det umulig å påvise bruk av membran under klemring uten å eventuelt demontere klemringen.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Rørgjennomføringer under servant er ikke godkjent gjennomføring i gulv, da det mangler mansjett med membran. Se bilde. Det er registrert rustne skruer på klemringen i sluket. Dette medfører økt risiko for at skruene kan knekke over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som gir risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen.

Rørgjennomføringer under servant bør utbedres med godkjent mansjett og membran for å hindre lekkasjer og redusere risikoen for fuktskader i gulvet.

Rustne skruer på klemringen i sluket bør skiftes ut for å unngå at skruene knekker, noe som kan føre til lekkasje og påfølgende fuktskader.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde sluk. Synlig rustet skrue på klemring. Det er ikke mulig å påvise eventuell membran ført under klemring.



Rørgjennomføring i gulv har ikke godkjent tetting rundt rør.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning som inkluderer nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering kun via åpningsvindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved å montere ventilasjonsventiler eller mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp mot dusjonen.

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i underetasje

Det er opplyst av eier å være utført tiltak på badet i ca år 2000

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.



Oversikt bad

## UNDERETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstill: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikoneringen mellom bunnlist og baderomsplater bør utbedres, da det er sprekker og misfarging.

Det er registrert manglende og feil type fugesilikon i våtsonen.

Det er eksponert endeved på baderomsplate, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfugene mellom bunnlist og baderomsplater bør utbedres, og det må benyttes korrekt type fugemasse i våtsonen for å sikre tilstrekkelig tetthet. Eksponert endeved på baderomsplate bør beskyttes mot fukt.

Mangelfull eller feil utført fuging øker risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skjulte skader som råte og mugg, samt redusert levetid for våtrommet.

# Tilstandsrapport



Noe manglende silikonerings i mellom baderomsplate og alulist.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt fra dør til toppsluk, og høydeforskjellen er ca. 5 mm over en avstand på ca. 230 cm.

Årstall: 2000

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprekk i fugene.

Det er heller ikke påført silikonfuge mellom gulv og sokkellist.

#### Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fuger med sprekker bør skiftes ut, og det bør påføres silikonfuge mellom gulv og sokkellist for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er registrert svakt fall på gulvet i våtrommet, noe som kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluket. Manglende eller utilstrekkelig fall øker risikoen for vannansamling og redusert uttørring, som over tid kan medføre fuktskader i konstruksjonen. I henhold til gjeldende forskrifter (TEK17) skal gulv i våtsoner ha tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god drenering. Det anbefales å utbedre gulvets fall ved neste rehabilitering for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for fuktskader.



Sprekke i fuge, feil type fuge i overgang mellom gulv og sokkellist

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilfredsstillende tilstand må membran og sluk skiftes ut når levetiden er oppbrukt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Sluk

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2000

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avtrekksviften bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Vifte fungerer ikke på befaringdagen

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25. Hulltaking er foretatt ved/i stue mot bad.

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.

#### Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Ved fuktmåling i bunnsvill mot våtrom, utført fra tilstøtende rom, ble det registrert forhøyede fuktverdier. Målingen indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Det presiseres at fuktkilden ikke kan fastslås ut fra målingen alene. Fukt kan skyldes forhold ved våtrommet, men det kan også ha sammenheng med utvendig fuktbelastning, eksempelvis sviktende drenering, da rommet ligger under terreng.

Forholdet anbefales nærmere undersøkt for å avklare årsak, skadeomfang og behov for tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsak, skadeomfang og behov for tiltak, da forhøyede fuktverdier i konstruksjonen kan føre til råte, muggdannelse og skader på bygningsmaterialer.

Uten nødvendige tiltak kan fukten utvikle seg videre og medføre betydelige kostnader for utbedring samt redusert inn klima.

Kostnadsestimatet for denne posten gjelder innvendige arbeider knyttet til åpning av konstruksjoner, fjerning av råteskadet trevirke/gulv og nærmere undersøkelser av skadeomfang.

For beskrevne innvendige tiltak estimeres kostnaden til ca. kr 20 000 – 100 000.

Endelig kostnad vil avhenge av skadeomfang som avdekkes ved åpning av konstruksjoner, samt behov for sanering og eventuell gjenoppbygging.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarene er ikke integrerte.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avskalling på en skuffefront.

Det er et svimerke i benkeskapet. Kontaktperson opplyser at dette stammer fra antenning i bospann.

Det er svelling i underkant av benkeplaten i området ved oppvaskmaskin og vask.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avskallet skuffefront bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Svimerket i benkeskapet bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres.

Svelling i underkant av benkeplaten bør utbedres, for eksempel ved utskifting eller tetting, for å forhindre ytterligere fuktskader og redusere risiko for mugg- og råteskader.



# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, samt rør-i-rør-system for vann i underetasjen. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Alder på rør i rør er opplyst å være fra år 2000/2005.  
Kobberrør fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Rør i rør skap montert i bod.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast

#### Vurdering av avvik:

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

Jfr. Byggeforskriftene skal en bygning ha minst ett lufterør ført over tak, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende med annen løsning. Det er ikke fremlagt en slik dokumentasjon.

Det er ikke uvanlig at det blir benyttet durgoventil. Det kan i de tilfeller være utfordrende å finne gode løsninger ift. gjennomføring i tak. Durgoventil har til hensikt å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. Det er ikke registrert indikasjoner på at lufting ikke fungerer tilfredsstillende, men det er et brudd på forskriften når forholdet mangler dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Tall fra Finans Norge viser at det oppstår lekkasjer i mer enn 2000 norske bygg årlig grunnet varmtvannsberedere med høy alder, slitasje, korrosjon og andre produktfeil.

Når alderen til berederen stiger, øker også sjansen for at for at pakninger, blandeventiler og varmekolbe går i stykker.

Dette kan forårsake store og kostbare skader på boligen.

I tillegg til at en ny varmtvannsbereder kan sikre deg mot kostbare vannskader, er nye beredere også mer effektive og strømbesparende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsberederen. Ved eventuell lekkasje eller trykkavlastning fra sikkerhetsventil kan vann forårsake skade på omkringliggende bygningsdeler. Det anbefales å etablere forsvarlig avrenning til sluk eller annen godkjent løsning, for å redusere risiko for vannskader.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Årsaken er den store brannfaren.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang.



Bereder plassert i bod. Rom uten sluk

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, ca. 5 år gammel, plassert i stue.

Luft-til-luft varmepumpe i gang/entré, ca. 10 år gammel.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Elanlegg fra byggeår.

Det er opplyst at det er utført fornyinger av sikringsskap på 2 etasje og i underetasjen. El arbeid i boligen er opplyst utført av Ferstad installasjon as.

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**

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

**Ja**

11. 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** For å få en tilfredsstillende tilstandsvurdering av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte, anbefales det å engasjere autorisert elektroinstallatør for gjennomføring av utvidet elkontroll.

Undertegnede har verken myndighet eller faglig kompetanse til å vurdere det elektriske anleggets tilstand.

Opplysninger om det elektriske anlegget er basert på informasjon gitt av kontaktperson i egenerklæringsskjema og under befaring.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

I henhold til NGU's løsmassekart består byggegrunnen i området av: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1963.

Boligen er oppført i skrånende terreng hvor deler av underetasjen ligger mot terreng. Det finnes ikke informasjon eller dokumentasjon på oppbygning av utvendig fuktsikring eller dreneringsløsning. Ut fra byggets alder må det påregnes at drenering og fuktsikring er utført etter eldre byggeskikk.

Innvendig i kjeller er det registrert synlige saltutslag (effloresens) på vegger og gulv i uinnredet rom. Videre er det målt forhøyede fuktverdier i innforede vegger mot terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Saltutslag på overflater indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

Forhøyede fuktmålinger i innforede vegger viser at det foregår fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Innforede vegger mot grunn regnes som en risikokonstruksjon, da det er økt fare for skjulte fuktskader og vanskelig å oppdage eventuelle skader tidlig.

Risikoen øker spesielt der fuktsikring/drenering er av eldre dato eller ukjent utførelse.

Ukjent tilstand og alder på drenering gir usikkerhet rundt funksjonen.

#### 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

# Tilstandsrapport

Påviste fuktforhold med saltutslag og forhøyede fuktmålinger i konstruksjoner mot terreng indikerer utilstrekkelig eller sviktende fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, herunder råte og muggsopp i organiske materialer, samt redusert inneklime. Videre må det påregnes at innforede vegger mot grunn er særlig utsatt for skadeutvikling.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfang, herunder åpning av konstruksjoner. Fuktskadede materialer må påregnes fjernet. For varig utbedring må det vurderes tiltak for forbedret fuktsikring, herunder kontroll og eventuell utskifting av drenering, samt etablering av mer fuktrobuste løsninger mot terreng.

Forholdets alvorlighetsgrad og behov for tiltak må også vurderes opp mot bruken av rommene. Kjellerrom under terreng vil normalt kunne ha noe fuktpåvirkning uten at dette nødvendigvis gir skade på uorganiske konstruksjoner. Der rommene er innredet med organiske materialer og/eller benyttes til oppholdsformål, øker risikoen for skade og helsebelastning vesentlig.

Ved videre bruk av rommene til opphold anbefales det derfor tiltak som sikrer tørre og fuktrobuste konstruksjoner. Alternativt må det påregnes begrensninger i bruk, eller at innvendige konstruksjoner tilpasses et fuktutsatt miljø.

Det må påregnes nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfang, herunder åpning av konstruksjoner. Fuktskadede materialer må påregnes fjernet. For varig utbedring vil tiltak normalt kunne omfatte utvendig oppgradering eller utskifting av drenering og fuktsikring, samt etablering av mer fuktrobuste innvendige løsninger.

Kostnader vil variere avhengig av omfang og valgte tiltak, men det anslås kr 200 000 - 500 000,- ved eventuell redrenering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein som er pusset og malt.

Kun synlig del av grunnmur utvendig og innvendig er inspisert.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert sprekk i mur i underetasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

Sprekker i grunnmuren kan indikere setningsskader, bevegelser i grunnen eller fuktproblemer. Små sprekker kan i midlertid være normale som følge av naturlig tørking eller bevegelse i bygningens struktur, men større eller økende sprekker kan føre til vanninntrengning, råte eller svekket bæreevne. Det anbefales å overvåke sprekkenes utvikling, og om sprekken er større enn 5 mm eller øker i størrelse, bør det vurderes å få utført en mer grundig vurdering eller reparasjon.



Sprekk i murpuss ved dør, innvendig i underetasjen.

## Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er områder med store og små sprekker i betongmuren. Stedvis områder med avskaling av betong.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres lokal utbedring av sprekker og avskaling i betongmuren for å forhindre videre skadeutvikling og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert stabilitet og økt risiko for ytterligere skader på muren.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av sprekker og skader i mur. Estimater vil variere avhengig av omfanget, og ved større utbedringer eller behov for støping av ny mur må det påregnes merkostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrenforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrått terreng.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.



Relativt flatt terreng bak grunnmur bolig.



Relativt skrående terreng mot bygning

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1966. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Det er ukjent alder på vannledning.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Ifølge egenerklæringsskjemaet har det tidligere vært tilstopping i avløpsrørene, som er utbedret.

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet for å sikre at vannet er trygt å drikke.

Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller forurensning, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og er fra 1963.

Opplysninger fra Norva 24 tømmekalender:

# Tilstandsrapport

- Siste tømning: 25.06.2024 kl. 13:43
- Neste tømning: mai–august 2026
- Tanktype: Slamavskiller
- Tankvolum: 1 m<sup>3</sup>

Det var ikke registrert avvik ved forrige tømning.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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 Oljetank

#### Beskrivelse

Det er en oljetank av ukjent type og alder, anslagsvis fra ca. 1980.  
Det er opplyst at det er en nedgravd oljetank i hagen.

Kontaktperson opplyser at oljetanken ikke har vært i bruk de senere år, men det foreligger ikke opplysninger om tømning, sanering eller om tankens tilstand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger. Flere kommuner krever at slike tanker fjernes fra eiendommen. I spesielle tilfeller kan tanken fylles igjen, men dette krever tillatelse fra kommunen.

Dersom kommunen ikke har vedtatt en lokal forskrift, gjelder forurensningslovens § 7. Dette innebærer at tankeier har ansvar for at tanken ikke forårsaker forurensning, og plikter å iverksette nødvendige tiltak dersom forurensning oppstår.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Ytterligere kontroll må foretas.

Det bør innhentes dokumentasjon på sanering eller kontroll av oljetanken.

Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser og eventuelt sanere eller fjerne tanken i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon og kontroll medfører usikkerhet om tankens tilstand og økt risiko for lekkasje og forurensning, noe som kan medføre betydelige kostnader og ansvar for eier.

## 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Dette punktet omhandler forhold ved boligen som kan medføre fare for personskade, brann eller helseskade, og som derfor har betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vurderingene er basert på stikkprøver, registreringer og visuelle vurderinger på stedet på befaringsstidpunktet. Det gjøres ikke fullstendig kontroll av alle konstruksjoner og installasjoner. For eldre boliger er det normalt at det avdekkes avvik, da vurderingene i henhold til NS 3600 omhandler HMS-forhold vurdert opp mot dagens krav og sikkerhetsnivå, selv om bygget kan være oppført etter eldre regelverk.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

Det bør etableres rekkverk og annen nødvendig sikring i henhold til dagens forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker og personskade.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risiko for helseskade.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**204 m<sup>2</sup>/204 m<sup>2</sup>**

*Bolig:* 2 Bad, 2 Gang, Entré, 7 Soverom, Stue, Kjøkken, Bod, Uinnredet kjellerrom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 1 800 000**

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 4 000 000**

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**

**1 800 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**1 800 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

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.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bakkane 72 ,6727 BREMANGER 97 m <sup>2</sup> 1982 2 sov	28-03-2022	1 950 000	<b>1 600 000</b>		1 600 000	<b>16 495</b>
2 Lyngås 5 ,6729 KALVÅG 149 m <sup>2</sup> 1996 2 sov	01-04-2026	2 350 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>14 765</b>
3 Bakkane 34 ,6727 BREMANGER 122 m <sup>2</sup> 1917 4 sov	29-08-2021	1 350 000	<b>1 700 000</b>		1 700 000	<b>13 934</b>
4 Novelandet 21 ,6729 KALVÅG 152 m <sup>2</sup> 1958 3 sov	10-02-2026	1 690 000	<b>1 550 000</b>		1 550 000	<b>10 197</b>
5 Stasjonsvegen 5 ,6727 BREMANGER 144 m <sup>2</sup> 1964 5 sov	21-06-2020	1 200 000	<b>1 200 000</b>		1 200 000	<b>8 333</b>
6 Grotlevegen 62 ,6727 BREMANGER 286 m <sup>2</sup> 1969 6 sov	19-02-2025	2 400 000	<b>2 125 000</b>		2 125 000	<b>6 768</b>
7 Hogane 7 ,6727 BREMANGER 140 m <sup>2</sup> 1974 0 sov	19-09-2023	800 000	<b>700 000</b>		700 000	<b>5 000</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### 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

## Årlige kostnader

Stipulerte eierkostnader til offentlige avgifter, forsikring og vedlikehold. Det er ikke fremlagt årlige eierkostnader. Stipulerte eierkostnader settes basert på skjønn.

Kr. 50 000

### Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 50 000

## Teknisk verdi bygninger

### Bolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 6 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 2 390 000

### Sum teknisk verdi - Bolig

Kr. 3 800 000

### Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 800 000

## 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. 200 000

### Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

### Kommentar

Tomteverdi er markedsverdien til en råtomt, inklusive kostnader for opparbeidelse av teknisk anlegg, samt tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm.

Markedstilpasningen/attraktivitet fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt området er, eksempelvis nærheten til sentrum, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 4 000 000

# 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

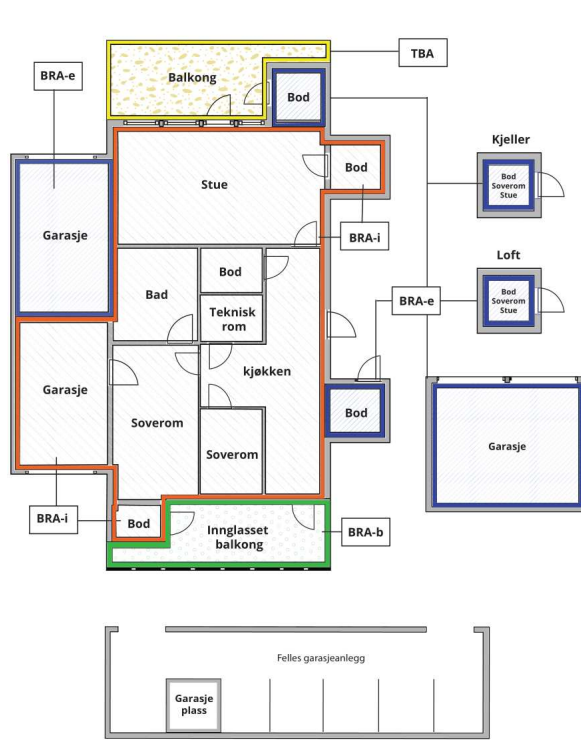
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Bolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	75			75	
Underetasje	67			67	
2 Etasje	62			62	
<b>SUM</b>	<b>204</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>204</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Bad, gang, entré, soverom, stue, kjøkken		
Underetasje	Bod, uinnredet kjellerrom, bad, soverom		
2 Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, gang		

## Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter etter bruken på befaringen.

Underetasjen er målt til 67,2 kvm, avrundet til 62 kvm.

1 etasje er målt til 74,7 kvm, avrundet til 75 kvm.

2 etasje er målt til 62,4 kvm, avrundet til 62 kvm.

Det bemerkes at avrundingsreglene i seg selv kan føre til mindre arealavvik.

Utformingen av bygget gjør at arealet kan avvike noe fra faktiske forhold, dette nevnes til orientering.

Dersom arealet er avgjørende for budgivning/kjøp må 3D skanning av bygningene benyttet for å få helt nøyaktig areal. Ved bruk av håndholdt lasermåler vil arealet ikke kunne fremlegges helt nøyaktig. Forholdet nevnes til orientering slik at ev. interessent/kjøper får tatt stilling til om arealet er avgjørende for planlagt bud.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver og er lagt til grunn for vurderingen. Det er ikke dokumentert at dette er siste godkjente/byggemeldte tegninger.

Tegningene mangler rombenevnelse, noe som medfører usikkerhet knyttet til godkjent bruk av arealene.

Det er opplyst av eier at tidligere arbeidskjeller er omgjort til kjellerstue. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne bruksendringen er omsøkt og godkjent.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Christian Høgstøyl	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4648 BREMANGER	17	15		0	278.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Svarstad 5

### Hjemmelshaver

Hauge Lussie Kjellaug

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Svarstad i Bremanger kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannkilde, brønn, det er opplyst at naboeiendom er tilkoblet samme vannkilde. Kvalitet er ikke kontrollert.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank.

### Regulering

Eiendommen ligger i henhold til kommuneplanen i område med arealformål LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomten er opparbeidet med plen, støpt platting og trapp, forstøtningsmur og treterrasse.

Kontaktperson opplyser at tomten er oppmålt på nytt nylig, ikke ferdig tinglyst på befaringen dagen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste forhold på eiendommen, pengeheftelser omtales generelt ikke i denne rapport. Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i tinglyste forhold på eiendommen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026	Egenerklæringskjema er ikke signert, men sendt via epost.	Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

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 befaringstidspunktet. 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 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 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/OY7516>

## 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](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
  Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
  Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
<input type="text" value="17"/>	<input type="text" value="15"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse <input type="text" value="Svarstad 5"/>			Byggeår	<input type="text" value="1963"/>	
<input type="text"/>			Når kjøpte du boligen	<input type="text" value="1963"/>	
Postnr.	<input type="text" value="6727"/>	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	<input type="text" value="Lussie Kjellaug"/>	Fornavn	<input type="text" value="Hauge"/>
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	Tel. priv.	<input type="text"/>
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
		Mobil	<input type="text"/>

SELGER 2

Etternavn	<input type="text"/>	Fornavn	<input type="text"/>
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	Tel. priv.	<input type="text"/>
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
		Mobil	<input type="text"/>

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Rørlegger Helge Nesbakk  
Ferstad elektro AS

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Rørlegger Helge Nesbakk

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Det har vore toalettppapir som har satta seg fast i rør. Dette har rørleggar ordna.

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

#### MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Ferstad elektro AS - oppgradering av elanlegget 2016

Høgspenning er lagt i jord på grunn av hyppige lynnedslag i dette området.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

 Nei  Ja

Hvis ja, når? 2016

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Den ligger nedgravd på nedsida av huset.

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: fuktutsalg i kjeller.

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Tapetisering og maling av enkelt rom, ca 2006 og tidelegare

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Bad i kjeller og kjellarstove. Dette skjedde ca 2000 evt. før.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: I kjellar.

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Skjeggkre.

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Oppgradering av kjøkken, dette rundt 1991.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

---

Sign. selger 2

---



Adresse

**Svarstad 5, 6727 BREMANGER**

Dato for energimerking

**31.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-305107**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**178069640**

Gårdsnummer

**17**

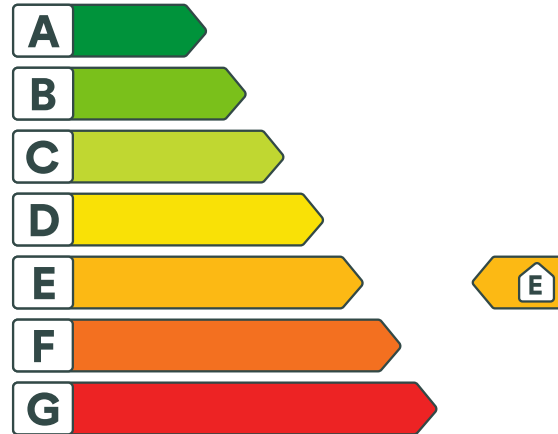
Bruksnummer

**15**

Seksjonsnummer

—

Brukseiningsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1963**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**204,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarma bruksareal

**155,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektar ulikt.

**Berekna vekta levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**239,64 kWh/m<sup>2</sup>**
**Berekna levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**241,39 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**37 416 kWh**



## Svarstad 5, 6727 BREMANGER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindauge <b>Nei</b>	Golv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetal <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Svarstad 5, 6727 BREMANGER



### Tiltak

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Beregning metodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>