

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Melkvikveien 31, 7242 KNARRLAGSUND

 HITRA kommune

 gnr. 69, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 18855-1796

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: CJ5097

Autorisert foretak: Holmen Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Per Arne Gustad

gustadperarne@gmail.com

922 11 222



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har kjeller, 1. etg, 2. etg og loft. Yttervegger over grunmur er bindingsverk utvendig kledd med i hovedsak kledning av metall. Vinduer er 2-lags isolerglass og koblede glass i trerammer. Tak har saltaksform og er tekket med metallplater. Bygningen har en pipe med ett tilkoblet ildsted. Det er i tillegg montert varmepumpe i bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Naust

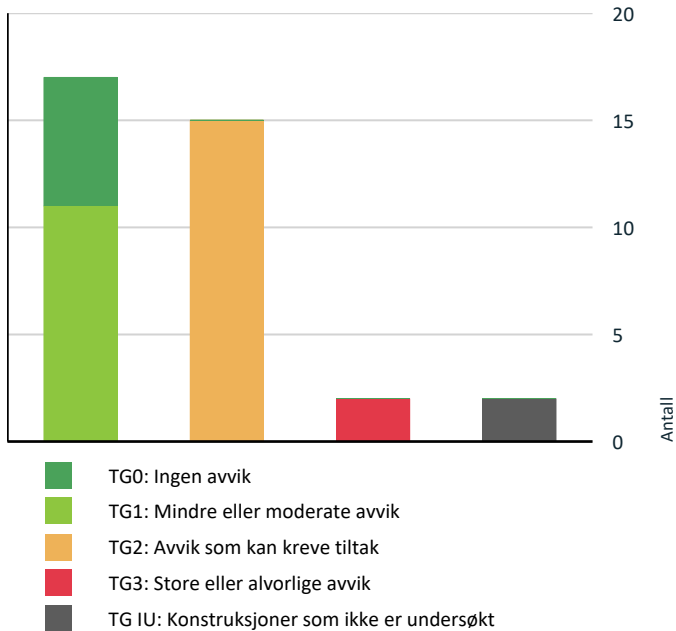
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

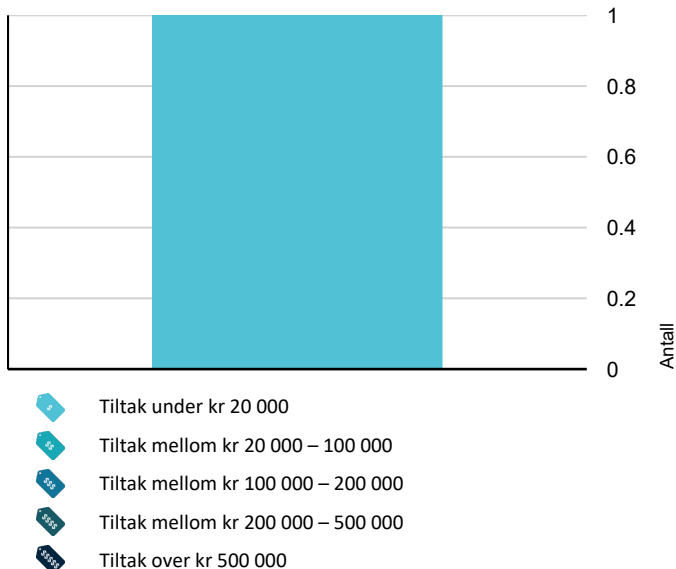
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Iflg tidligere salgsoppgave

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med korrugerte metallplater. Alder er ikke oppgitt, men forutsettes å være mer enn 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon er trekonstruksjon. Ytterkledning er korrugerte metallplater. Alder er ikke kjent, men forutsettes å være mer enn 30 år gamle.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke brukt svillmembran mellom grunnmur og nedre del av yttervegg.

Det kan se ut som det er eldre panel som ligger mot primærkonstruksjon. Dette medfører lite lufting mellom primærkonstruksjon og gammel kledning.

Kledning er av eldre dato og værslitt. Mer enn halvparten av forventet levetid anses utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Ingen musesperre kan medføre at gnagere tar seg inn i bygningen. Musesperre anbefales montert.

Det at det ikke er brukt svillmembran øker risiko for fuktopptrekk og råtedannelse i nedre del av yttervegg og i randsone på bjelkelag.

Det gjøres oppmerksom på at dårlig lufting av kledning gjør at opptørking går tregere og risiko for råtedannelse er større.

Det er ikke mulig å få full visshet om tilstand uten åpning av konstruksjonen. Videre undersøkelser kan anbefales.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon har saltaksform og er plassbygd sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er delvis isolert (gjelder innredet rom)

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Dette gjelder del som er isolert.

Det registreres noen hull i treverk etter borebiller.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjøres tiltak for å få til lufting av takkonstruksjon. Når det ikke er lufting vil risiko for kondensering og råtedannelse i konstruksjonen være tilstede. Det vil derfor være å anbefale å foreta videre undersøkelser for å fastlegge tilstand. Dette krever åpning av konstruksjon. Dette vil være naturlig å gjøre i forbindelse med en evt rehabilitering/oppussing.

Borebiller kan ødelegge treverkets bæreevne. Det imidlertid ikke synlige tegn på svekkelse av treverk.

TG IU Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon har pulttaksform. Det er ikke inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen og kontroll begrenser seg til observasjon utvendig fra bakkenivå og av innvendige himlinger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlige lufteåpninger inn til konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det bør gjøres tiltak for å få til lufting av takkonstruksjon. Når det ikke er lufting vil risiko for kondensering og råtedannelse i konstruksjonen være tilstede. Det vil derfor være å anbefale å foreta videre undersøkelser for å fastlegge tilstand. Dette krever åpning av konstruksjon. Dette vil være naturlig å gjøre i forbindelse med en evt rehabilitering/oppussing.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass i trerammer (noen få koblede vinduer). Vinduer er fra ulike årstall mellom 1982 og 2015 (koblede vinduer kan være fra byggeår)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

For de eldre vinduene er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Rammer er delvis værslitte og pakninger naturlig nok noe svekket. Det er ikke observert punkterte glass, men dette kan være vanskelig å se da det avhenger av lysforhold og temperatur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men alder og bemerkede forhold gjør at det vil være naturlig å begynne planlegging med tanke på å skifte ut iallfall en del av vinduene

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør er malt dør med glassfelt. Alder er ikke kjent, men forutsettes å være mer enn 30 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er av eldre dato og pakninger og beslag er naturlig nok svekket

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak

TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Døren er en malt tredør. Det er også montert ekstra dør på innsiden. Døren kan være fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er værslitt og fuktpåvirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men restlevetid vil være begrenset.

TG 2 Altandør

Beskrivelse

Døren er en malt tredør. Det er montert ekstra plate utvendig og forutsettes å være en reparasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er av eldre dato og pakninger og beslag er naturlig nok svekket

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er bygd altan med adkomst via dør fra stue og via trapp fra terreng

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er i hovedsak av tre

TG 1 Kjellertrapp

Beskrivelse

Kjellertrapp er plasstøpt betongtrapp

INNSENDIG

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er foretatt stikkprøvemessig måling av flateavvik i rom. Avvik er målt som total avvik gjennom rommet. Avvik som ble målt er som følger:

Kjøkken 10 mm
Gang 35 mm
Entre 15 mm
Stue 30 mm

2 etg

Gang 30 mm
Soverom 25- 30 mm

loft

Gang 20 mm
Soverom 20-25 mm

Kjeller er ikke målt da det ikke er relevant å måle grovstøpte kjellergulv

Vurdering av avvik:

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

Det gjøres oppmerksom på at store flateavvik kan ha en bakenforliggende årsak som kan være aldringssvekkelser og /eller råde i treverk. Det er ikke synlige slike avvik.

Det registreres noe svikt i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad må. avvik lukkes, men dette er ikke noe som må utføres umiddelbart og kan forventes til gulv likevel skal skiftes.

Det er ikke synlige aldringssvekkelser eller råte i treverk, men det gjøres oppmerksom på at ikke alt er synlig. Det er ikke mulig å kontrollere uten åpning av konstruksjoner. Evt kan videre undersøkelser anbefales.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har en teglsteinspipe. Selger opplyser at pipa er rehabilitert i 2025 etter pålegg. Det er tilknyttet ett ildsted til pipa i stue. Pipa har heldekkende beslag mot taktekking. Feieluke er montert i kjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har i hovedsak flater av betong og mur. Det er to boder som har påforede flater.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Dette gjelder bod med påforet vegg. Det registreres forøvrig en del saltutslag på muoverflater som indikerer at det det er fuktgjennomgang i mur og i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med tiltak med dagens bruk av kjeller. Kjeller egner seg ikke til innredning grunnet at det vil være noe fuktgjennomgang i gulv og mur. Kjeller er egnet til lagringsformål (ikke fuktømfindtlige saker). Evt kan vurderes om påføringer i kjeller rives og betong/muoverflater frilegges. Kostnadsestimat gjelder kun videre undersøkelser

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under del av bygningen. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke lagt plastfolie på grunnen i krypkjeller. Dette er tiltak som vil redusere fuktavdampning fra grunnen og er et anbefalt tiltak for krypkjeller

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke synlige skader, men det er ikke mulig å få full visshet om tilstand uten åpning av konstruksjon. Evt kan videre undersøkelser anbefales.

Evt kan vurderes å legge plast på bakken for å redusere fuktavdampning til luften i kryperom

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er plassbygde tretrapper mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er ulike typer dører fra ulike årstall.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg. Malte plater i tak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flis på gulv. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

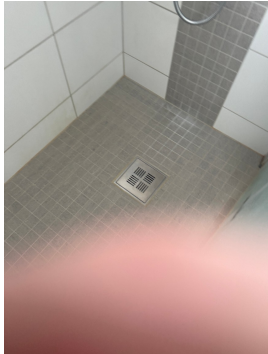
Beskrivelse

Det er synlig slukmansjett/smøremembran ved inspeksjon av sluk. Tettesjikt forøvrig er skjult og ikke mulig å inspisere.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusj plass med dusjvegg, veggmontert toalett og servant i skap

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i gang i vegg mot dusj plass og det ble ikke registrert indkassjoner på skadelig fukt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har laminat gulv, glassfiberstrie på vegger og tak-ess plater i tak. Innredning har glatte laminat fronter. Benkeplater er i laminat. Det er montert nedfelt benkebeslag i rustfritt stål med en kum. Det er montert avtrekkshette over stekesone.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannsrør er dels kobberør og dels rør-i-rør (plastrør).

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder rør av kobber

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 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i bygningen er av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe av type luft til luft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank ca 200 liter. Plassert i kjeller

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Iflg selger. Det er iflg selger kun mindre deler av installasjon på loft som ikke er utskiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iflg selger
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Det ved en enkel kontroll iht NS 3600 ikke registrert ting som gjør at det anbefales helhetsvurdering av elektrisk anlegg. Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse og at dette ikke er en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget. Ønskes dette må dette rekvireres spesielt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Det er ikke registrert indikasjoner på setninger eller andre negative forhold vedr byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelse av eventuell drenering er ukjent. Det er delvis synlig utvendig fuktsikring. Det ble foretatt visuell kontroll i kjeller og gjort hulltaking og fuktmåling i innredet bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres en del saltutslag på mur innvendig og det måles høy fuktighet i treverk i bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjeller er ikke egnet til innredning/påføring av flater med treverk. Evt kan vurderes om boder som er påforet skal rives. Kjeller er best egnet til lagring av ikke fuktømfintlig innbo.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Mur er plasstøpt sparebetong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mur av sparebetong har normalt ikke samme fasthet som moderne mur. Vil kunne vise seg ved restaurering eller ombyggingsarbeider ved at det dukker opp behov for utskifting

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige

Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres stedvis noe ugunstige fallforhold enten ved at det er flatt ut fra grunnmur eller noe hellende inn mot grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis noe ugunstige fallforhold enten ved at det er flatt ut for grunnmur eller noe hellende inn mot grunnmur. Det anbefales generelt at terreng heller bort fra bygning for å lede vann bort og redusere mulighet for at vann skal trenge inn. Det registreres også at det er stående vann flere steder rundt bygningen (det bemerkes at det forut for befaringsdagen og på befaringsdagen var mye regn).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er ugunstig og kan medføre innsig av vann. Her bør det vurderes om det er nødvendig å gjøre tiltak for bortledning av overflatevann fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det opplyses at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og har privat avløpsanlegg med septiktank. Alder og materiale på nedgravde rør er ikke kjent og det er derfor ikke mulig å vurdere disse. Det er imidlertid ikke framkommet opplysninger om at det har vært problemer med anlegget.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktank ikke mulig å inspisere ut over materiale. Alder er ikke kjent, men forutsettes å være mer enn 25 år gammel

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.

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 befaringsdagens tidspunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Naust er oppført på punktfundament, har vegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning og metallplater. Taket har saltaksform og er tekket med plater av metall. Port er plassbygd. Det er også utlagt flytekai. Landgang er borte. Naust er av eldre dato og noe reparasjon og utskiftninger er generelt påregnelige. Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert ut over dette da det ikke inngår i undersøkelse iht NS 3600. Kun enkel visuell besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen har støpt gulv, ringmur/vegger i en kombinasjon av leca og tre. Utvendig kledd med liggende panel, taket er et saltak tekket med metallplater. Leddport i metall med elektrisk portåpner. Selger opplyser at det forekommer noe lekkasjer i tak. Noe reparasjon og utskiftninger er generelt påregnelig. Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert ut over dette da det ikke inngår i undersøkelse iht NS 3600. Kun enkel visuell besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft | 26 | | | 26 | | 15 | 41 |
| 2. Etasje | 56 | | | 56 | | | 56 |
| 1. Etasje | 76 | | | 76 | 18 | | 76 |
| Kjeller | 45 | | | 45 | | | 45 |
| SUM | 203 | | | | 18 | 15 | 218 |
| SUM BRA | 203 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Gang, soverom, kott, bod | | |
| 2. Etasje | Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kontor | | |
| 1. Etasje | Stue, kjøkken, gang, entré, bad, soverom | | |
| Kjeller | Gang, bod, bod 2, bod 3 | | |

Kommentar

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt baderom og nytt elektrisk anlegg

Naust

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 22 | | 22 | |
| SUM | | 22 | | | |
| SUM BRA | 22 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1 Etasje | | 24 | | 24 | |
| SUM | | 24 | | | |
| SUM BRA | 24 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | Garasje | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------|---------------|
| 30.4.2026 | Per Arne Gustad | Takstingeniør |
| | Per Morten Skjevik | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 5056 HITRA | 69 | 54 | | 0 | 696.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Melkvikveien 31

Hjemmelshaver

Pemel Holding AS

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 2 550 000 | 2020 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 28.04.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Tegninger garasje | | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegninger naust | | | Gjennomgått | 1 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 03.05.2026 | |

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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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/CJ5097>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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