Tilstandsrapport

Enebolig

Molovegen 27 A, 5379 STEINSLAND

ØYGARDEN kommune

gnr. 126, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1785 **Eiendomsverdi ref nr:** CX1896

Foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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

OBJEKT
Enebolig
Innredet over 2 etasjer pluss underetasje/naust.
Oppført i ca 2000, Grunnmur er fra 1984, samt bunnrammer og ståldragere.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av lecablokker og betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av tre konstruksjoner.
Utvendig bekledd med trepanel.

Takkonstruksjon:
Saltak takkonstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille:
Etasjeskille av antatt trebjelker.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
Overflater:
Gulv:
-Laminat, belegg og betong.
Vegger:
-Tapet og malte plater.
Himling:
-Panel og himlingsplater.

U. Etasje
-Teknisk rom (4,3 kvm).
-Kjellerstue/naust (52 kvm).
-Trapperom (3,7 kvm).

1. Etasje
- Entré (2,9 kvm).
-Gang m/trapp (12,4 kvm).
-Vaskerom (4,8 kvm).
-Bad (8,5 kvm).
-Kjøkken (14,6 kvm).
-Trapperom (1,3 kvm).
-Stue (31,7 kvm).

Loft
- Gang (6,7 kvm).
-Soverom (13,5 kvm).
-Soverom 2 (6,6 kvm).
-Soverom 3 (6,4 kvm).
-Toalettrom (3,8 kvm).

Våtrom:
Vaskerom 1.Etasje.
Belegg på gulv, vegger har tapet og tak har malte himlingsplater.

Vaskerommet inneholder:
-Opplegg for vaskemaskin.
-Utslagsvask.

Bad 1.Etasje.
Fliser på gulv, vegger har flis i dusjsoner og halve veggen, øvrige soner har panel. Tak har malte himlngsplater.
Vannbåren varme i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, badekar, toalett og dusjkabinett.

Kjøkken:
Laminat på gulv, panel på vegger og malte himlingsplater i taket.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Kjøl/fryseskap.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
-Micro.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og brensel:
-Vedovn i stue.
-Vedovn i naust/kjellerstue.
-Vannbåren gulvvarme i 1.etasje og toalettrom på loft.
-Luft til luft varmepumpe.

Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.
198/120 liters varmtvannstank, datert: 1999.

SAMMENDRAG
Boligen har standard fra år 2000 med noe behov for vedlikehold og utbedringer, grunnmur må utbedres, ellers er det øvrig vedlikeholdsbehov for å forlenge levetid på bygningsdeler. Det ble registrert tegn til mitskadet treverk i bunnramme, noe som bør følges opp, samt videre undersøkelser av bjelkelag som har en del skjevheter.

GENERELL OPPLYSNING
Denne rapporten er utarbeidet etter oppdrag om tilstandsrapport som oppfyller minstekravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om krav til bygningssakkyndige og tilstandsrapporter.

Oppdraget omfatter kun de undersøkelser og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav. Rapporten er ikke en fullstendig teknisk tilstandsanalyse av bygningen, og det er

Beskrivelse av eiendommen

ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger utover det forskriften krever. Forhold eller bygningsdeler som ligger utenfor forskriftens minstekrav, eller som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen, omfattes ikke av rapporten med mindre dette er særskilt angitt.

Dersom oppdragsgiver eller andre ønsker en mer omfattende teknisk gjennomgang enn det som følger av forskriftens minstekrav, må dette bestilles som et eget oppdrag.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

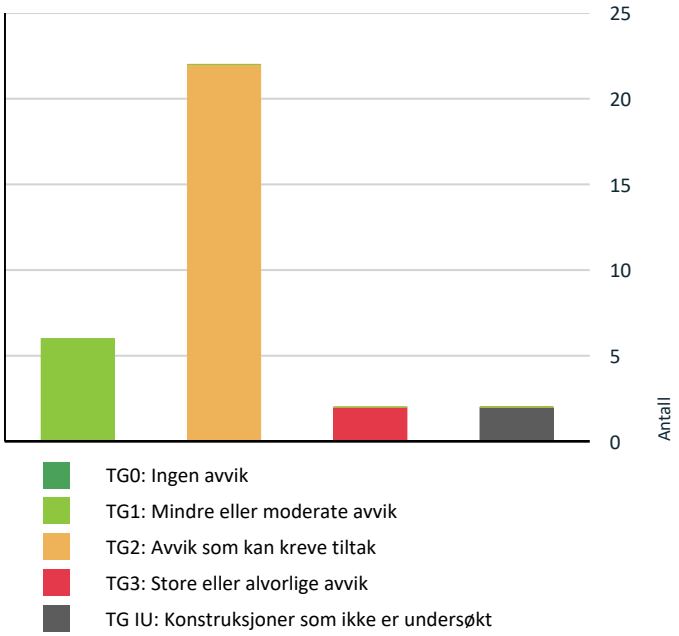
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Eier informerer om at garasje er byggemeldt. Carport ble etablert senere og er ikke søkt om.

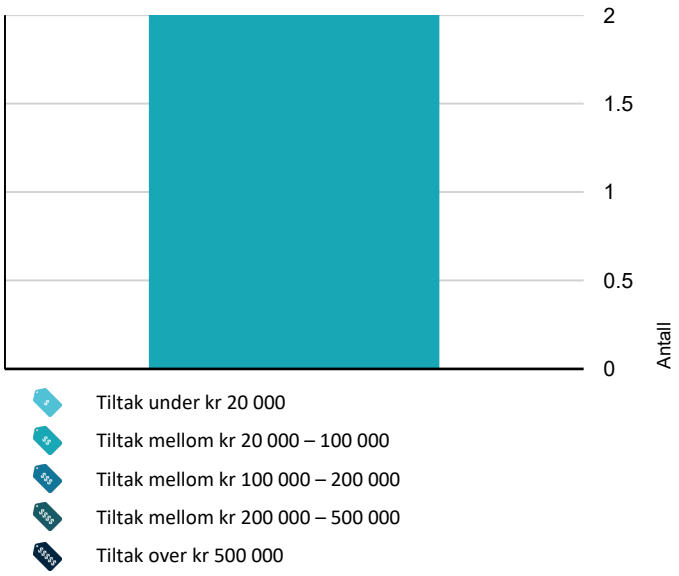
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkong-/terrassedør** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkong-/terrassedør** Gå til side
- **Utvendig > Hovedinngangsdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Gå til side
Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette kan medføre fare for snøras fra tak ved vinterforhold, særlig der personer eller dyr kan ferdes under takfot. Montering av snøfangere kan vurderes som et sikkerhetstiltak.

Avvik:Rekkverk målt til 91cm. Dagens krav er 100cm.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar
Selve boligen er fra 2000, informasjon fra eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak konstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.
Taktekking opplyses å være fra byggeår.
Dokumentasjon på tekking foreligger ikke.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Yttertak og undertak har brukt mer enn halvparten av forventet levetid. Beslag/bly løsninger har og brukt mer enn halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for plutselige avvik. Gjennomføringer i tak er spesielt utsatte punkt som bør holdes under jevnlig oppsyn. Det ble og registrert noe mosegroe på stein, noe som medfører økt slitasje og redusert levetid på steinen.

• Avvik:
Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette kan medføre fare for snøras fra tak ved vinterforhold, særlig der personer eller dyr kan ferdes under takfot. Montering av snøfangere kan vurderes som et sikkerhetstiltak.

Konsekvens/tiltak
• Fjerning av mose anbefales som ett vedlikeholdstiltak. Hold ellers konstruksjon under jevnlig oppsyn. Lokale utbedringer kan plutselig måtte utføres.
• Det anbefales å etablere snøfangere på taket.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Loftskonstruksjon er inspisert via luker på loft. Det ble ikke registrert unormale forhold ved kontroll, fremstod tørr og godt luftet ved befaring. Det gjøres oppmerksom på at det deler av konstruksjonen er lukket og ikke kan inspiseres. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.

- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Lufting er stedvis begrenset.
Ellers noe slitasje på kledningsbord.

• Det ble registrert tegn til mitskadet treverk i bunnramme på grunnmur mot sjø.

Konsekvens/tiltak
• Redusert lufting medfører dårligere ventilering og hindrer god utlufting/tørking av yttervegg, klan resultere i fuktskader over tid. Hold under jevnlig oppsyn, etabler bedre lufting om mulig.
Ellers normalt vedlikehold i form av maling vil forlenge levetid.

• Videre undersøkelser må utføres, dersom det er aktivitet i treverket må det saneres, det kan bli omfattende, da terrasse er festet inn mot det aktuelle området.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer er datert:
-1999.
-2025.

Eldre koblet glass i kjeller.

Takvindu med trekarmer med felt av 2-lags isolerglass.
Ikke datostemplet.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har slitasje på utvendige karmer i form av stedvis oppsprukket treverk. Eldre koblet glass har slitasje i treverk og pakninger v/glass.

Konsekvens/tiltak
• Normalt vedlikehold i form av smøring og maling vil forlenge levetid på karmer.
MRK: Eldre glass har større risiko for plutselige avvik.

TG 3 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.
Døren er datert:
-1999.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

Vurdering av avvik:
• Døren har stor slitasje på dørbladet. Hengsler og skinner har rustdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Døren må skiftes for å unngå ytterligere skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Foldedør med felt av 3-lags isolerglass i alukarmer.

Døren er datert:
-2014.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Synlig skum og manglende tetteing rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

TG 2 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.
Døren er datert:
- Ikke datostemplet, antatt fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Døren har slitasje på dørbladet, samt rustdannelser i hengsler.

Konsekvens/tiltak
• Normalt vedlikehold av døren i form av beis/maling og smøring vil forlenge levetid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong/terrasse på ca 101 kvm.
Dekket er bekledd med terrassebord.
Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Terrassebord har slitasje i form av værslitte bord, enkelte bord har noe svikt/sig. Underliggende tetteplater mellom sperr har stedvis rustdannelser. Det er og registrert rustdannelser i bjelkesko for gulvbjelker.
• Avvik:Rekkverk målt til 91cm. Dagens krav er 100cm.

Konsekvens/tiltak
• Terrasse fungerer med disse avvikene, jevnlig vedlikehold må utføres for å forlenge levetid. Lokale utskiftninger av bord kan ikke utelukkes.
• Det er ikke krav om heving av rekkverk til dagens krav.

INNVENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble registrert lokale sig i bjelkelag mellom ståldragere i etasjeskille mot kjeller. Dimensjonering av spenn mellom opplegg er ikke kjent. Det anbefales å utføre videre undersøkelser.

Etasjeskille er ikke tilstandsvurdert, da det ikke er krav i henhold til avhendingsloven. Forhold nevnes likevel da det anses om relevant informasjon til kjøper og kan medføre merkostnad dersom tiltak må utbedres.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er innredet under/mot terreng.

Grunnmur av lecamur konstruksjoner.
Gulv mot grunn av betong.
Vegger har synlig grunnmur.

Ventililering:
-Naturlig

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger og gulv.
Det ble på befaring registrert noe forhøyet fuktnivå mot grunn og nedre del av vegg.

Det gjøres oppmerksomt på at påforingsvegger mot grunnmur og rom under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.

Vurdering av avvik:
• Det ble ved befaring registrert stedvis forhøyet fuktnivå mot grunnmur og mot grunn. Det ble ikke registrert forhold som tilsier fuksjonsvikt eller sopp/råtedannelser. Det er kun naturlig ventilering av kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak
• Rom under terreng anses som risiko konstruksjon og anbefales at holdes under jevnlig oppsyn. Se og i sammenheng med punkt grunnmur i henhold til forhøyet fuktnivå langs mur. Mekanisk ventilering anbefales for å bedre luftsirkulasjon i rommet.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom 1.Etasje.
Belegg på gulv, vegger har tapet og tak har malte himlingsplater.

Vaskerommet inneholder:
-Opplegg for vaskemaskin.
-Utslagsvask.

Eier opplyser om at vaskerommet er fra byggeår.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging eller produkter.

I henhold til NS 3600 varierer forventet levetid for tettesjikt i våtrom avhengig av membrantype og om det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Følgende alderskriterier legges til grunn ved vurdering av tettesjiktets fremtidige funksjon:
- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.
- Baderomspanel: 20 år/10 år uten dokumentasjon.
- Foliemembran: 25 år/18 år uten dokumentasjon.
- Løstliggende banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Limt banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Baderomskabin: 20 år/15 år uten dokumentasjon.
Når alderskriteriet er passert, innebærer dette økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon som følge av normal aldring. Alderskriteriene er ment som et grunnlag for tilstandsvurdering og er ikke en bekreftelse på at det foreligger skade eller lekkasje.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon, og det er ikke opplyst om tidligere problemer eller skader.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av tettesjiktets alder og øvrige registrerte avvik beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Listverk i tak mangler. Noe riss i tapet i hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Lister anbefales at etableres, samt lokal utbedring av riss for å bedre estetisk uttrykk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 27 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Belegg har slitasje. Deler av gulvet kunne ikke kontrolleres på grunn av oppbevaring.

Konsekvens/tiltak
• Videre undersøkelser anbefales. Slitasje fremstod som estetisk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig belegg ført under klemring.

Vurdering av avvik:
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inventar er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk vifte.
Tilluft etablert via spalte under dør.

MRK:
Se i sammenheng med punkt ventilering.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot kjøkken. Det blir ikke foretatt hulltaking via kjøkken på grunn av fare for å skade bakenforliggende konstruksjoner.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator, det ble ikke registrert tegn til unormale forhold.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1.Etasje.
Fliser på gulv, vegger har flis i dusjsoner og halve veggen, øvrige soner har panel. Tak har malte himlngsplater.
Vannbåren varme i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, badekar, toalett og dusjkabinett.

Eier opplyser om at badet er fra byggeår.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging eller produkter.

I henhold til NS 3600 varierer forventet levetid for tettesjikt i våtrom avhengig av membrantype og om det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Følgende alderskriterier legges til grunn ved vurdering av tettesjiktets fremtidige funksjon:
- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.
- Baderomspanel: 20 år/10 år uten dokumentasjon.
- Foliemembran: 25 år/18 år uten dokumentasjon.
- Løstliggende banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Limt banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Baderomskabin: 20 år/15 år uten dokumentasjon.
Når alderskriteriet er passert, innebærer dette økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon som følge av normal aldring. Alderskriteriene er ment som et grunnlag for tilstandsvurdering og er ikke en bekreftelse på at det foreligger skade eller lekkasje.

HELHETSVURDERING
Badet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon, og det er ikke opplyst om tidligere problemer eller skader.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av tettesjiktets alder og øvrige registrerte avvik beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert hull i vegg etter tidligere oppheng. Det er og etablert uegnet materialer i form av trepaneler nær våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det er montert tett dusjkabinett, noe som gjør overnevnte forhold mindre aktuell, ved eventuell fjerning av kabinett vil treverk fortere få slitasje, samt gjennomføringer i vegg i våtsone anses som svake punkt, til tross for at skruehull er tett med silikon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 25 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det ble registrert tegn til lokale ujevnheter i gulvet, noe som kan medføre lokale vannansamlinger på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Det var ikke mulig å konstantere bruk av membran på grunn av fliselim/rist rundt sluket.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Servant har slitasje i porselenet, krakkelering av glassur. Dusjkabinett har slitasje i pakninger

Konsekvens/tiltak
• Forhold er ikke gjennomgående. Hold under oppsyn.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk vifte.
Tilluft etablert via spalte under dør.

MRK:
Se i sammenheng med punkt ventilering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, det ble ikke registrert unormale forhold, vekt% ble målt til under 6%, noe som anses som tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken
Laminat på gulv, panel på vegger og malte himlingsplater i taket.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Kjøl/fryseskap.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
-Micro.

MRK:
Det er ikke etablert vannsensor eller komfyrvakt på kjøkkenet. Det var ikke krav ved oppføring, men anbefales likevel at etableres.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje på underside av benkeplate i form av svelling. Noe slitasje og skjevheter i fronter.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenet fungerer likvel med dette avviket og har ok funksjon. Lokale tilpassinger vil bedre estetsik uttrykk på kjøkken.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

Toalettrom

Beskrivelse

Toalettrom.
Belegg på gulv, vegger har tapet og himling har panel.
Vannbåren varme i gulv.
Avtrekk via mekanisk vifte.
Tilluft via spalte under dør.

Inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Vegghengt toalett.

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig belegg ført under klemring.

Det er lagt opp vannrør for mulighet for tilkobling av dusj. Rommet er ikke bygget opp som ett våtrom, det er ikke membran på vegger og det er heller ikke prosjekter fall mot sluk. Ved en eventuell installering av dusj, bør rommet bygges opp i henhold til gjeldende våtromsnrom.

MRK:
Rommet er ikke vurdert, da det ikke er i bruk som ett våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør.
Fordelerstamme er plassert i bod i U.etasje.
Stoppekran er plassert i bod i underetasje.
Vannrør opplyses å være fra:
- 1999/2000.

Avløpsrør av plast/støpejern.
Innvendig stakeluke ikke lokalisert.
Avløpsrør opplyses å være fra:
- 1999/2000.

Iht. NS 3600 har vann- og avløpsrør en forventet levetid som følger:
Vannrør
- Plast (rør-i-rør): 40 år.
- Glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse): 15 år.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter: 33 år.
- Rustfrie rør: 67 år.
- Galvanisert stålrør: 25 år.

Avløpsrør
- PP plastrør: 67 år.
- ABS plastrør (Brukt på 1970 og 1980-tallet): 33 år.
- Støpejernsrør før 1990: 35 år.
- Støpejernsrør etter 1990: 67 år.

Vurdering av avvik:

• Eier informerer at avløp fra vask i naust/kjeller ikke er ført opp i septik, men er ført direkte ut i sjøen.

• Det er etablert åpen fordelerstamme til rør i rør system, det er ikke i henhold til forskrift, da eventuell lekkasje fra systemet vil medføre skade på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på at løsningen er godkjent. Forholdet anbefales nærmere avklart med kommunen

• Det er etablert sluk i rommet, men ikke tettesjikt på vegger eller gulv, vann vil da renne til sluk, men kan utgjøre noe skade på øvrige konstruksjoner. Rørstamme bør etableres i fordelerskap.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom og wc.

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har passert halvparten av forventet levetid, og det er økt risiko for redusert funksjon og behov for utskiftning av komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utføre en service/rens av anlegget.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er etablert luft til luft varmepumpe i kjeller/naust.

Montert i 2025.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

198/120 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom.
Datert:
-1999.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv i 1.Etasje, samt WC på loft.
Vannbåren varme er oppvarmet via elektrisitet/dobbelmantlet bereder.

Eier informerer om at varmeelement er skiftet.
-2 av 3 element er byttet 2025. 1 element er defekt, men ikke nødvendig å bytte for normal drift av systemet.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Noe tegn til korrosjon og rustdannelse på enkelte komponenter/koblinger.

Konsekvens/tiltak

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

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 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Jordfeilbryter 63 ampere.

Hovedbryter på 50 ampere.
Plassert i utvendig skap.
Utvendig skap har egen kurs for varmepumpe i kjeller.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 2000.
Senere oppgradering: Ny kurs til varmepumpe.

Spørsmål til kunde/hjemmelshaver:
- Siste kontroll fra Det lokale eltilsynet (DLE): Ja.
- Resultat fra kontrollen: Elpunkt til bereder måtte skiftes på grunn av varmeskader.
- Dokumentasjon/samsvarserklæringer: Samsvarerklæring foreligger ikke.
- Kursfortegnelse: Ligger i skap.
- Løser sikringer ut: Jordfeilbryter kan gå ved bruk av utekontakter i ekstremvær.
- Eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el-anlegg.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent, men antas å være fra byggeår og utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk og drensrør.

Normal elde/slitasje:
På grunn av alder må det forventes at dreneringens funksjon kan være redusert sammenlignet med da den var ny. Dette kan medføre økt risiko for fuktvandring mot grunnmur og konstruksjoner mot terreng.

Dreneringen er ikke kontrollert i sin helhet, da dette vil kreve inngripende undersøkelser. Tilstandsgraden er derfor vurdert på bakgrunn av antatt alder, synlige forhold over terreng samt eventuelle synlige innvendige forhold i tilgjengelige rom og fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenering rundt bolig er 20 – 60 år.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Tilstandsrapport

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Vegger mot grunn er utført i lecamur konstruksjoner som er pusset og malt.

Normal elde/slitasje:
Konstruksjoner mot terreng er utsatt for fuktpåvirkning over tid. På grunn av alder og forventet redusert funksjon på utvendig fuktsikring og drenering må det påregnes økt risiko for fuktvandring, saltutslag og fuktrelaterte skader i grunnmur og rom under terreng.

Grunnmuren er ikke kontrollert i sin helhet, da dette vil kreve inngripende undersøkelser. Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av konstruksjonens alder, synlige innvendige forhold i tilgjengelige rom og eventuelle fellesarealer, samt synlige forhold over terreng utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert riss og sprekker flere steder i murpuss utvendig. Det er og registrert at grunnmur trekker fukt/vann på de aktuelle plassene, synlig saltutslag på innsiden av grunnmuren og høyt fuktnivå i muren.

Konsekvens/tiltak
• Løs fiberpuss må fjernes og utbedres. Det anbefales å gjøre videre undersøkelser av selve grunnmuren.

Kostnadsestimat er for ny murpuss og lokale utbedringer, eventuelle andre skjulte avvik i muren kan medføre en større kostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å kontrollere fall fra grunnmur på grunn av overliggende terrasse. Det er ikke kjent om terreng under er bygget opp med tilstrekkelig fall vekk fra boligen.

Konsekvens/tiltak
• Videre undersøkelser anbefales.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette kan medføre fare for snøras fra tak ved vinterforhold, særlig der personer eller dyr kan ferdes under takfot. Montering av snøfangere kan vurderes som et sikkerhetstiltak.

• Avvik:Rekkverk målt til 91cm. Dagens krav er 100cm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere snøfangere på taket.

• Det er ikke krav om heving av rekkverk til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje.
Gulv mot grunn av betong.
Grunnmur av lecablokker.
Yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med trepaneler.
Saltak tak takkonstruksjon utvendig tekket med betongstein.

Eier informerer om at isolasjon i tak har løsnet fra tak og ligger stedvis over hanebjelker. Isolasjonsevne er derfor ikke lengre som tiltenkt. Det presiseres at garasjen ikke er vurdert i denne rapporten, kun relevant informajson fra eier.

Eier informerer om at varmepumpe ble installert i 2025.

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

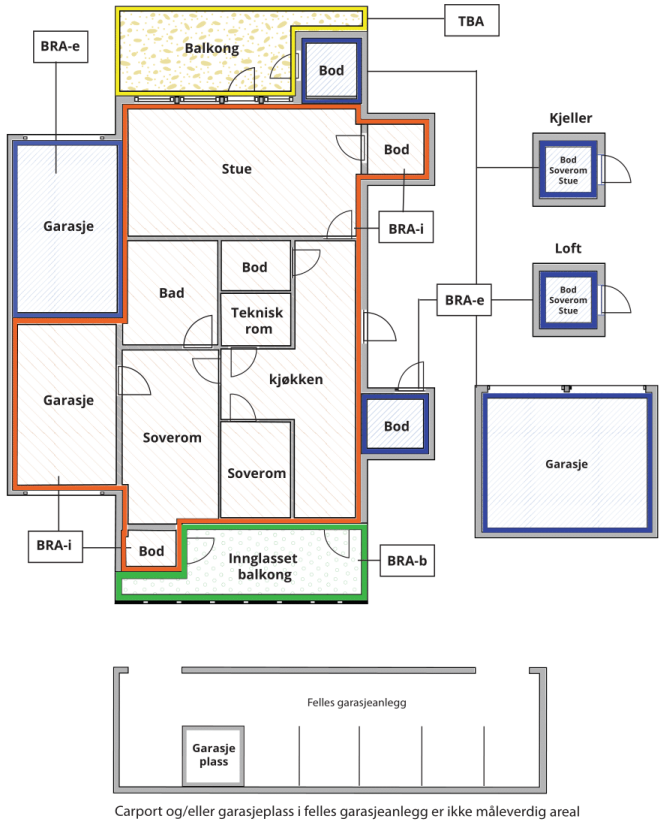
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U. Etasje	62	7		69	
1. Etasje	80			80	101
Loft	39			39	
SUM	**181**	**7**			**101**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U. Etasje	Kjellerstue, teknisk rom	Bod	
1. Etasje	Entré, gang m/trapp, vaskerom, bad, kjøkken, trapperom, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		

Kommentar

NETTO ROMAREAL
U. Etasje
-Teknisk rom (4,3 kvm).
-Kjellerstue/naust (52 kvm).
-Trapperom (3,7 kvm).

1. Etasje
- Entré (2,9 kvm).
-Gang m/trapp (12,4 kvm).
-Vaskerom (4,8 kvm).
-Bad (8,5 kvm).
-Kjøkken (14,6 kvm).
-Trapperom (1,3 kvm).
-Stue (31,7 kvm).

Loft
- Gang (6,7 kvm).
-Soverom (13,5 kvm).
-Soverom 2 (6,6 kvm).
-Soverom 3 (6,4 kvm).
-Toalettrom (3,8 kvm).

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier informerer om det er bygget en terrasse med bod under (nordre del), carport, krane på kai, samt en levegg i byggegrense. Disse tiltakene er ikke søkt om, det anbefales at nevnte forhold omsøkes/byggemeldes.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje 46 kvm.
Tilhørende carport på 17,6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier informerer om at garasje er byggemeldt. Carport ble etablert senere og er ikke søkt om.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	126	120	0	0	920.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Molovegen 27 A

Hjemmelshaver
Steinsland Terje Eikeseth

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat del av Moloveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via sjøen, fra kommunal vannledning ved molo.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til sjø via privat ledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	
2	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

OPPDRAGENS OMFANG OG BEGRENSNINGER

Forutsetninger

Oppdraget er inngått med og utført av KOE Konsulting AS, som er oppdragstaker, kontraktspart og ansvarlig foretak for tilstandsrapporten. Den navngitte bygningssakkyndige har gjennomført befaringen og utarbeidet rapporten som arbeidstaker og på vegne av KOE Konsulting AS, ikke i eget navn. Rapporten er utarbeidet innenfor rammene av forskrift til avhendingslova og foretakets kvalitetssystem. Kriteriene i NS 3600:2025 er benyttet ved fastsetting av tilstandsgrader iht. Minstekrav i avhendingsloven.

Rapporten omfatter den aktuelle boenheten og de bygningsdelene som skal undersøkes etter forskriften. Felles bygningsdeler omfattes bare når boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelen, eller den har særlig nær tilknytning til boligen. Andre beskrivelser av felles bygningsmasse er kun orienterende og bygger på tilgjengelige visuelle observasjoner og fremlagte opplysninger.

Det er ikke utført en fullstendig tilstandsanalyse av bygningens øvrige felles konstruksjoner, tak, fasader, grunn, fundamenter, drenering, tekniske fellesanlegg eller fellesarealer. KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for forhold ved bygningsdeler som ligger utenfor det avtalte eller forskriftsbestemte undersøkelsesomfanget.

I forholdet mellom KOE Konsulting AS og oppdragsgiver er foretakets samlede økonomiske ansvar for feil eller mangler ved oppdraget begrenset til 100 % av betalt honorar, i samsvar med inngått oppdragsavtale og så langt begrensningen ikke strider mot ufravikelig lovgivning. Begrensningen gjelder samlet for alle krav som springer ut av samme oppdrag.

EGENERKLÆRING OG EIEROPPLYSNINGER
Selgers egenerklæring er et selvstendig dokument og inngår ikke i den bygningstekniske undersøkelsen eller rapportens vurderingsgrunnlag, med mindre det uttrykkelig fremgår av rapporten at konkrete opplysninger er gjennomgått og lagt til grunn.

KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for uriktige, ufullstendige eller tilbakeholdte opplysninger fra eier, oppdragsgiver, megler, sameie, borettslag eller andre. Opplysninger som er gjengitt i rapporten uten å være teknisk verifisert, er angitt som opplysninger fra andre.

Kjøper må lese tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter samlet før budgivning. Opplysninger i egenerklæringen kan gjelde historiske eller skjulte forhold som ikke kan avdekkes gjennom undersøkelsene etter forskriften.

SKJULTE OG UTILGJENGELIGE FORHOLD
Undersøkelsene er i hovedsak visuelle og ikke-destruktive, med unntak av hulltaking og andre undersøkelser som uttrykkelig kreves etter forskriften. Rapporten er ikke en garanti for at boligen er fri for skjulte feil eller skader.

Lukkede konstruksjoner, skjulte tekniske installasjoner, tildekkede overflater og utilgjengelige områder er ikke kontrollert utover det som uttrykkelig fremgår av rapporten. Skjulte feil, fukt, lekkasjer, råte, sopp, konstruksjonsfeil og andre skader kan forekomme uten synlige symptomer på befaringstidspunktet. KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for forhold som ikke kunne avdekkes gjennom de undersøkelsene oppdraget og forskriften krever.

Møbler, inventar, lagrede gjenstander og særlig tunge installasjoner flyttes ikke utover forskriftens krav. Begrenset tilkomst kan redusere muligheten for å avdekke avvik. Konkrete begrensninger skal fremgå under det aktuelle punktet i rapporten.

BYGGESAK OG OFFENTLIGRETTSLIGE FORHOLD
Kommunale byggesaksarkiver, godkjente tegninger, ferdigattester, brukstillatelser og øvrige offentlige registre er ikke kontrollert, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Opplysninger om godkjenning, bruk, ombygging og utførte tiltak bygger ellers på fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier.

Rapporten er ikke en fullstendig kontroll av boligens offentligrettslige lovlighet eller samsvar med tidligere eller gjeldende byggeregler. Bare åpenbare ulovligheter, mulig manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei og andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø eller sikkerhet, rapporteres etter forskriftens § 2-21.