

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

12.05.2026

Tilstandsrapport av Forstrøno 63

Forstrøno 63
5218 Nordstrøno



Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett
hakonhaakonsen.no/dashboard/rapport/delt/144b2292-a5e1-476b-847b-f800cbca6510

Utarbeidet for:

Hilde Høysæter Botnen

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 11
Tilstander - Utvendig	Side 14
Tilstander - Innvendig	Side 20
Lovlighet	Side 35
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 36



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklærings skjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- 📍 **Adresse:** Forstrøno 63, 5218 Nordstrøno
- 🏠 **Boligtype:** Fritidsbolig - Selveier
- 🏡 **Gårds- og bruksnummer:** 25/51
- 📅 **Byggeår:** 1997
- 📐 **Bruksareal intern (BRA-i):** 162 m²
- 📏 **Tomteareal:** 1425 m²

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig fundamentert på fjell og antatt faste masser med dreneringsløsning fra byggeår.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn og etasjeskillere av trebjelkelag med underliggende platekledning. Bjelkelagene er isolert mot kjeller og konstruksjonen er understøttet av tredragere med søylefundamentering. Yttervegger er utført i isolert lecakonstruksjon med utvendig pusset og natursteinskledd overflate, samt bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Vinduer med tolags isolerglass i trekarmer og ytterdører i trekonstruksjon er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår.

Tak, takrenner, nedløp

Sammensatt takkonstruksjon utvendig teknet med betongtakstein, med flere valmede takflater og varierende takvinkler. Taket har flere vinkler og takoppløft tilpasset byggets utforming. Det er utvendige renner og nedløp i plast som fører vann direkte til grunn.

Parkering

Boligen disponerer fast parkeringsplass.

Innvendige forhold



Vaskerom

Vaskerom med tilkomst fra utside og kjøkken. Gulv er belagt med vinylbelegg og vegger er utført med trepanel. Rommet har opplegg for vaskemaskin samt veggmontert kran med gardenakobling. Vaskerommet benyttes i dag som bod i tilknytning til kjøkkenet.

Baderom

Helfliset baderom fra byggeår med keramiske fliser med skifer-/natursteinimitasjon på gulv og vegger, samt tilsvarende fliser på servant. Himling er utført med trepanel og innfelte downlights. Rommet er innredet med dusjvegger, gulvmontert vannklosett, vegghengt speil, vegghengt vaskeservant med skuffer og vegghengte skap. Avløpsrør er utført i plast og vannrør i rustfritt stål.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med benkeplate i tre, fronter av malt tre og vask i komposittmateriale. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn, samt frittstående kombinert kjøle- og fryseskap. Vannrør er av kobberør og avløpsrør i plast.

Toalettrom

Toalettrom med keramiske fliser med skifer-/natursteinimitasjon på gulv og halve veggen. Øvrige overflater av trepanel. Rommet inneholder vegghengt vaskeservant og vannklosett på gulv. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i betong.

Entre 2

Entré ved boligens bakside med tilkomst til toalett og våtrom. Gulv er belagt med naturfliser, mens vegger og himling er utført med trepanel.

Hovedentre

Hovedentre. Gulvet er dekket av naturstein, mens vegger og himling er kledd med trepanel. I himmelen er det installert spotter for belysning.

Soverom 2

Soverom i enden av hall med ytterdør ut mot sjøen med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder plassbygget garderobeskap.

Hall mot soverom

Hall med tilkomst til boligens fire soverom. Det er heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Fra hallen er det utgang til steinlagt uteplass på baksiden av boligen.

Soverom 1

Soverom i enden av hall med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Stue og kjøkken

Åpen stue og kjøkkenløsning med ildsteder, flere soner og vinduer med sjøutsikt fra flere kanter. Det er heltregulv av furu og trepanel på vegger og i himling. Det er tilkomst til terrasse herfra.

Soverom 4

Soverom nærmest entre med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder garderober.

Soverom 3

Soverom med dør overfor utgangsdør i hall med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder garderober.

Hems

Hems bygget på synlig trebjelkelag med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Det er målt et gulvareal på 39 kvm, men grunnet skråtak er ikke arealet måleverdig.

Oppvarming

Boligen har varmekabler i to bad samt i gang utenfor. Stuen har to ildsteder, og det er montert elektriske ovner på soverom og i soveromsgang.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Vannledninger

Kobberrør fra byggeår.

Varmtvannsbereder

Bereder fra 1997 på 198 L plassert i kjeller.

Ventilasjon generelt

Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
-1. etasje				
Brygge/platting	-	-	-	73
0. etasje				
Kjeller	-	110	-	-
1. etasje				
162				
Baderom	8	-	-	-
Vaskerom	6	-	-	-
Toalettrom	2	-	-	-
Entre 2	7	-	-	-
Hall mot soverom	8	-	-	-
Hovedentre	4	-	-	-
Soverom 1	11	-	-	-
Soverom 2	13	-	-	-
Soverom 3	10	-	-	-
Soverom 4	10	-	-	-
Stue og kjøkken	77	-	-	-
Platting	-	-	-	160
Terrasse	-	-	-	125
Terrasse inngangsparti	-	-	-	20
Ekstern bod	-	4	-	-
SUM	162	114	0	378
Sum BRA	276			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terrasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider <https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling>.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandsgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG3

Tilstandsgrad 3

Baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik (Les mer på [side 22](#))

 Estimert kostnad: Over kr. 100.000

Vaskerom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik (Les mer på [side 22](#))

 Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000

TG2

Tilstandsgrad 2

Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på [side 21](#))

Vaskerom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på [side 23](#))

Kjøkken → Vann- og avløpsledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet registrert trykkslag (Les mer på [side 23](#))

Stue og kjøkken → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje på parkett (Les mer på [side 29](#))

Hems → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje (Les mer på [side 30](#))

Varme- og sanitærteknisk → Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon (Les mer på [side 31](#))

Yttertak → Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking og undertak har usikker fremtidig funksjon (Les mer på [side 16](#))

Yttertak → Utstyr og installasjoner på tak

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende snøfangere og grunnet manglende tilkomst til skorstein (Les mer på [side 16](#))

Mur, terreng, stikkledninger → Septiktank/minirensse-anlegg/pumpestasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tank har usikker fremtidig funksjon (Les mer på [side 19](#))

TGIU

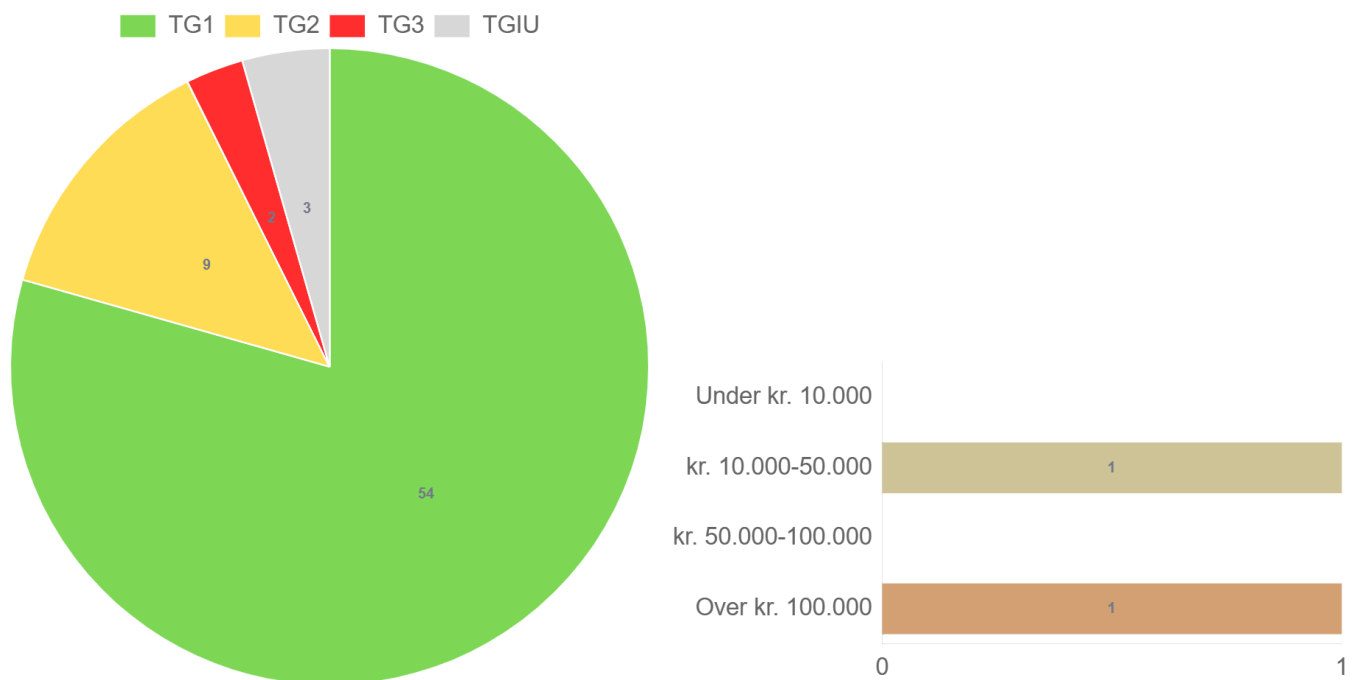
Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom - Kontroll i tilleggende konstruksjoner (Les mer på [side 21](#))

Yttertak - Tak- og loftsskonstruksjon (Les mer på [side 17](#))

Byggegrunn, fundamenter, drenering - Byggegrunn (Les mer på [side 18](#))

Fordeling av tilstandsgrader og kostnadsestimater

Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet.

Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.



Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Baderom: Vindu i tolags glass med trekarmer fra 1997. Normal bruksslitasje for alderen.

Toalettrom: Vindu i tolags glass med trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Hall mot soverom: Vinduer og ytterdør i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 1: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 2: Vinduer og ytterdør i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 3: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 4: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Stue og kjøkken: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Enkel funksjonstest gjennomført av utvalgte dører uten at avvik er registrert. Noen skyvdører er opplevs litt trege etter lite bruk.

Hems: Velux takvinduer med tydelige råteskader. Disse skal byttes av eier før salg. Tilbud og planlagt arbeid er fremlagt av eier og skal utføres av Byggmester Nataas.

Hems: Vinduer i tolags glass med trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Vaskerom: Ytterdør i tre fra byggeår. Det er ikke registrert avvik. Merk at bygningsdelen er innenfor sitt forventede levetidsintervall. Avvik kan oppstå.

Entre 2: Ytterdør i tre med fastfelt. Merk at dør er over 20 år gammel, hvilket faller innenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Normal bruksslitasje for alderen.

Hovedentre: Ytterdør i tre med fastfelt. Normal bruksslitasje for alderen.

Yttervegg



Yttervegg av pusset og natursteinskledd isolert lecamur og bindingsverk kledd med liggende trekledning. Det presiseres at kun ytterkledning samt synlige deler av fasade og konstruksjon er kontrollert. Eventuelle skjulte skader, herunder fukt, råte, biologiske angrep, mangelfull vindsperre eller dampspærre, ufagmessige gjennomføringer, manglende isolering mv., kan ikke avdekkes uten destruktive tiltak. Yttervegg er inspisert visuelt fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører.

Vinduer og ytterdører

TG1

Her vurderes utvendige forhold, mens innvendige forhold vurderes romvis. Det er registrert begrenset/ingen avstand mellom karm og vannbord flere steder. Dette kan føre til fuktopptak i karmen over tid. Det er ikke registrert avvik ved stikkprøving med hammerelektroder i utvalgte deler av konstruksjonen. Måling i karmen med hammerelektrode ga utslag på opp til 13.5 vektprosent, mindre enn grenseverdi på 20 vektprosent. Normal bruksslitasje for alderen.

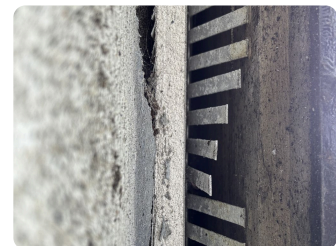


Måling viser 13.5 prosent

Kledning

TG1

Kledning fra byggeår. Det er registrert tilfredsstillende lufting. Det er registrert musebånd. Merk at det enkelte steder er mindre åpninger i musebånd. Det er noe kort avstand mellom kledning og terreng enkelte steder. Det er ikke registrert avvik ved stikkprøving med hammerelektroder i utvalgte deler av konstruksjonen. Kledningen fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje for alderen.



Eksempel på mindre åpning i musebånd

Yttertak



Sammensatt takkonstruksjon utvendig tekket med betongtakstein, med flere valmede takflater og varierende takvinkler. Taket har flere vinkler og takoppløft tilpasset byggets utforming. Det er utvendige renner og nedløp i plast som fører vann direkte til grunn. Tak er besiktiget fra bakkeplan, innvendig loft der dette er tilgjengelig og via eventuelle takvinduer, av hensyn til egen sikkerhet og med de begrensninger dette medfører. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler på deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Der undertekking ikke er synlig, er kun yttertekkning vurdert, og lekter, papp, vindsperre, sutak mv. er ikke inspisert.

Skorsteiner over tak

TG1

Skorstein oppført i naturstein fra byggeår. Pipe er besiktiget fra bakkenivå og eventuelle takvinduer ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang pipe/yttertak ikke er nærmere kontrollert. Det er ikke registrert avvik.



Tekking (undertak, lekter og yttertekkning) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

TG2

Yttertak av betongstein. Renner og nedløp i plast. Tetthet i renner og nedløp er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær uten nedbør på befaringstidspunktet. Det er ikke påvist avvik fra bakkenivå. Vann fra nedløp føres direkte til grunn til antatt drenerende masser. Tekking på tak og undertak er over 18 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Alderen øker risikoen for slitasje og skader, og jevnlig vedlikehold eller utskiftning bør vurderes ved tegn til slitasje. Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking og undertak har usikker fremtidig funksjon.



Nedløp føres mot grunn

Utstyr og installasjoner på tak

TG2

Det mangler snøfangere og tilkomst til skorstein. Merk at kravet om snøfangere på tak i Norge ble innført i Byggteknisk forskrift (TEK) i 2010. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende snøfangere og grunnet manglende tilkomst til skorstein.

Tak- og loftsskonstruksjon

TGIU

Takkonstruksjon er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan og eventuelle takvinduer. Punktet får ikke tilstandsgrad da sikt fra bakkeplan er vurdert som utilstrekkelig for å avdekke eventuelle avvik som utettheter rundt gjennomføringer og lignende forhold.

Platting 160,0 m² | 1. Etasje



Platting av steinheller rundt boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer. Arealet kan avvike noe da målene er omtrentlige.

Platting av heller; støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

TGI

Det er ikke påvist avvik.

Terrasse 125,0 m² | 1. Etasje



Terrasse i trekonstruksjon med tilgang fra stue og kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

TGI

Det er enkelte terrassebord med følbare svikt, men terrassen fremstår som godt vedlikeholdt. Det er ikke påvist avvik.

Terrasse inngangsparti 20,0 m² | 1. Etasje



Terrasse i trekonstruksjon oppført med bærebjelker og trebjelkelag i trekonstruksjon, understøttet av grove rundtømmersøyler forankret til mur. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

TGI

Det er ikke påvist avvik.



Konstruksjon

Byggegrunn, fundamenter, drenering

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

Byggegrunn

TGIU

Deler av bygningen er fundamentert direkte på fjell, synlig i blindkjeller, og ellers på antatt faste masser. Det er ikke foretatt videre undersøkelser av grunnforhold og det er ikke fremlagt dokumentasjon. Byggegrunn er ikke tilstandsvurdert.

Drenering og fuktsikring

TGI

Drenering er vurdert ut fra tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktelse. Det gjøres oppmerksom på det kan være forhold under bakkenivå som påvirker dreneringen negativt. Punktet må alltid sees i sammenheng med sjekkpunkter på innvendige forhold under grunn. Dreneringsløsning fra 1997 uten registrerte avvik. Nedløp føres til antatt drenerende masser.

Grunnmur

TGI

Det er kun synlige grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Grunnmur og fundamenter som er kledd inn, skjult av terreng, påføring, inntilfylling eller andre forhold kan ikke kontrolleres og kan ha avvik. Det er ikke registrert avvik.

Mur, terreng, stikkledninger

Relevante punkter er beskrevet nedenfor. HMS-relevante forhold er identifisert og redegjort for under tilhørende kontrollpunkter senere i rapporten.

Forstøtningsmurer

TG1

Det er ikke registrert avvik.



Septiktank/minirenses-anlegg/pumpestasjon

TG2

Det er serviceavtale på tømning med Os kommune. Tank er over 25 år gammel og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for korrosjon, lekkasje og forurensning. Forholdet bør følges opp med nærmere vurdering av tilstand og planlegging av kontroll, sikring eller utskiftning. Tilstandsgrad 2 gis grunnet tank har usikker fremtidig funksjon.



Utvendig plassering av septiktank

Utvendige trapper

TG1

Diverse utvendige trapper i stein og tre. Det er ikke registrert avvik.



Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering

TG1

Utvendig vannrør er rundt 10 år gamle av kobber og påkoblet kommunalt anlegg. Avløpsrør fra byggeår i plast føres til septiktank. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.



Utvendig påkobling vann

Terrengforhold

TG1

Punktet sees i sammenheng med drenering. Naturtomt beliggende i sjøkant med kupert terreng, fjell i dagen, vegetasjon og etablerte uteområder. Tomten er opparbeidet med gangarealer, uteplasser og noe plenareal. Det er ikke registrert avvik.

Tilstander - Innvendig

Krypkjeller

0. Etasje



Krypkjeller/blindkjeller med tilkomst fra kjeller med synlig fjell. Det er lufteventiler i grunnmur. Krypkjeller benyttes ofte for inspeksjon og adkomst til konstruksjoner og tekniske installasjoner. Løsningen er fuktutsatt og avhengig av blant annet tilfredsstillende ventilasjon. Ved befaring kontrolleres forhold som tilgjengelige overflater og trekonstruksjoner for råte og fuktskader, betongkonstruksjoner for avskalling, ventilasjon og fuktforhold, samt eventuelle provisoriske tiltak eller lagring av organiske materialer.

Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

TG1

Det er målt relativ fuktighet på ca. 78 % ved en temperatur på ca. 11.7 grader på måletidspunktet. Verdier over 70 prosent kan medføre muggvekst i organisk materiale. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking i utvalgte deler, men det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn. Luftfuktigheten kan variere naturlig med klima. Lagring av organisk materiale kan tiltrekke skadedyr.



Baderom

7,9 m²

1. Etasje



Helfliset baderom fra byggeår med keramiske fliser med skifer-/natursteinimitasjon på gulv og vegger, samt tilsvarende fliser på servant. Himling er utført med trepanel og innfelte downlights. Rommet er innredet med dusjvegger, gulvmontert vannklosett, vegghengt speil, vegghengt vaskeservant med skuffer og vegghengte skap. Avløpsrør er utført i plast og vannrør i rustfritt stål.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG1

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1U

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 1997. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Det er registrert stedvis motfall. Dette kan medføre at vann ikke renner mot sluk og blir liggende på overflater. Utbedring kan vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 1997. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG1

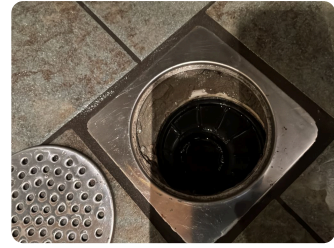
Mekanisk avtrekk og overstrømning. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG3

Plastsluk er registrert. Det er gjennomføringer i fliser og muligens i tettesjikt i dusjsonen. Disse anbefales tettet med egnet tettemasse. Det er ikke registrert fukt inn i konstruksjonen, men tettelsen vurderes som utgått og anbefales totalrenovert for å tåle bruk i henhold til dagens krav. Våtrommet er oppført før 2000, da gjeldende krav til tettesjikt og utførelse var lavere enn dagens nivå, noe som medfører forhøyet sannsynlighet for skjulte fukt- og bygningsskader. Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik.



 Estimert kostnad: Over kr. 100.000

Vaskerom 5,6 m² | 1. Etasje

Vaskerom med tilkomst fra utside og kjøkken. Gulv er belagt med vinylbelegg og vegger er utført med trepanel. Rommet har opplegg for vaskemaskin samt veggmontert kran med gardenakobling. Vaskerommet benyttes i dag som bod i tilknytning til kjøkkenet.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG3

Plastsluk med klemring. Det er ikke registrert fukt inn i konstruksjonen, men tettelsen vurderes som utgått og anbefales totalrenovert for å tåle bruk i henhold til dagens krav. Våtrommet er oppført før 2000, da gjeldende krav til tettesjikt og utførelse var lavere enn dagens nivå, noe som medfører forhøyet sannsynlighet for skjulte fukt- og bygningsskader. Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik.



 Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000

Overflater - Vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon

TG1

Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.

Overflater – gulv

TG2

Vinylbelegg fra byggeår. Gulvbelegg er eldre enn 25 år, hvilket faller utenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.



Kjøkken

1. Etasje



Kjøkkeninnredning med benkeplate i tre, fronter av malt tre og vask i komposittmateriale. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn, samt frittstående kombinert kjøle- og fryseskap. Vannrør er av kobberør og avløpsrør i plast.

Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen med noe avskalling i fuger rundt vask. Det er ikke montert komfyrvakt.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.

Vann- og avløpsledninger

TG2

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarslere. Rom med vanninstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010). Ved rask stenging av servantarmatur høres tydelig trykkslag i rørene. Dette skyldes brå trykkendring i vannrørene, ofte som følge av høyt vanntrykk eller ugunstig rørføring, og kan over tid medføre slitasje eller lekkasje. Det anbefales videre undersøkelser av vanntrykk og rørføringer dersom mulig. Det er eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Tilstandsgrad 2 gis grunnet registrert trykkslag.

Toalettrom 1,9 m² | 1. Etasje



Toalettrom med keramiske fliser med skifer-/natursteinimitasjon på gulv og halve veggen. Øvrige overflater av trepanel. Rommet inneholder vegghengt vaskeservant og vannklosett på gulv. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i betong.

Overflater – gulv

TG1

Fliser fra byggeår. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Fliser fra byggeår og trepanel. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG1

Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



Entre 2 7,1 m² | 1. Etasje

Entré ved boligens bakside med tilkomst til toalett og våtrom. Gulv er belagt med naturfliser, mens vegger og himling er utført med trepanel.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Hall mot soverom 8,2 m² | 1. Etasje

Hall med tilkomst til boligens fire soverom. Det er heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Fra hallen er det utgang til steinlagt uteplass på baksiden av boligen.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Hovedentre 3,7 m² | 1. Etasje

Hovedentre. Gulvet er dekket av naturstein, mens vegger og himling er kledd med trepanel. I himmelen er det installert spotter for belysning.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 1 10,6 m² | 1. Etasje

Soverom i enden av hall med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 2 13,3 m² | 1. Etasje

Soverom i enden av hall med ytterdør ut mot sjøen med med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder plassbygget garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 3 10,2 m² | 1. Etasje



Soverom med dør overfor utgangsdør i hall med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 4 10,3 m² | 1. Etasje

Soverom nærmest entre med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Stue og kjøkken 77,3 m² | 1. Etasje

Åpen stue og kjøkkenløsning med ildsteder, flere soner og vinduer med sjøutsikt fra flere kanter. Det er heltregulv av furu og trepanel på vegger og i himling. Det er tilkomst til terrasse herfra.

Overflater – gulv

TG2

Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje på parkett.



Eksempel på slitasje

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Ildsteder og skorsteiner inne

1. Etasje



Plassbygget peis-/skorsteinskonstruksjon oppført i naturstein med åpen peisløsning med innsats. Det er skiferbelagt ildstedplate foran peisen. Det er i tillegg montert en vedovn på tilstøtende side.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG1

Det er ikke registrert avvik i form av sprekker, avskalling, riss o.l. Det er gulvplate foran ildsted. Det gjøres oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm. Feieluke er lokalisert i kjeller.



Feieluke i kjeller

Innvendige trapper

1. Etasje

Innvendig trapp i trekonstruksjon til boligens hems.

Innvendige trapper

TG1

Det er ikke registrert avvik.

Hems

2. Etasje

Hems bygget på synlig trebjelkelag med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Det er målt et gulvareal på 39 kvm, men grunnet skråtak er ikke arealet måleverdig.

Overflater – gulv

TG2

Tregulv fra byggeår. Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje.



Eksempel på slitasje

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon generelt

Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon. Det er avtrekk på kjøkken, bad og toalettrom og tilluftsventiler i vinduer/vegger. Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Varme- og sanitærteknisk

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

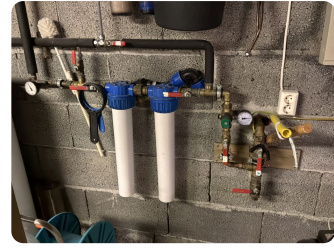
Avløpsrør i plast fra byggeår. Ingen registrerte avvik. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Ingen registrerte avvik på synlige deler av anlegget.



Vannledninger

TG1

Kobberrør fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Ingen registrerte avvik på synlige deler av anlegget.



Varmtvannsbereder

TG2

Bereider fra 1997 på 198 L plassert i kjeller. Bereder er tilkoblet stikkontakt. Krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt kom i 2014. Varmtvannsbereder er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskifting for å redusere risiko for vannskader. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon.



Radon

Bolig plassert direkte på grunn med ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre. Det vises til HMS-punkt

Skadedyr og insekter

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1

Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene

vrurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Radon

HMS-punkt

Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.

Kjøkken

HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Platting

HMS-punkt

Det mangler rekkverk. Ved høydeforskjeller over 0,5 m foreligger krav om rekkverk.

Terrasse

HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,9 m, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m.

Terrasse inngangsparti

HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,9 m, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m.

Mur, terreng, stikkledninger

HMS-punkt

Det mangler rekkverk. Ved høydeforskjeller over 0,5 m foreligger krav om rekkverk.

Ildsteder og skorsteiner inne

HMS-punkt

Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannvesen som er under 5 år.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk. Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Boligen har tre separate sikringskap/fordelinger, hvorav ett er plassert i kjeller og to i 1. etasje. Anleggene er utført med automatsikringer og kursfortegnelser montert i skapdørene. Det er 20 A-kurs til komfyr og 16 A-kurser til blant annet mikrobølgeovn/vifte, vaskemaskin. Øvrige stikk- og lyskurser til stue, kjøkken, hems, vaskerom og kjeller er hovedsakelig sikret med 13 A. Hovedfordelingen i kjeller har overspenningsvern, jordfeilrelé og underfordelinger videre til entré og vaskerom på 40 A.

Spørsmål til eier:

- ☞ Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet. **Ja**
- ☞ Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet? **1997**
- ☞ Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ja**
- ☞ Løses sikringene ofte ut? **Nei**
- ☞ Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? **Nei**

Undersøkelser:

- ☞ Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? **Nei**
- ☞ Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet? **Nei**
- ☞ Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)? **Nei**
- ☞ Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer? **Nei**

Konklusjon: Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget ved hytten den 07.09.2024 etter tilsyn fra BKK / DLE. Det ble avdekket defekt overspenningsvern i sikringsskapet, som senere ble skiftet av OS ELEKTRO AS den 30.05.2025. Saken ble deretter vurdert som godkjent og avsluttet av BKK den 02.06.2025. Det er ikke behov for tilsyn.

Branntekniske forhold

Det er montert flere røykvarslere. Pulverapparat er tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

- | | |
|--|----------------------|
| ☞ Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav? | Nei |
| ☞ Mangler det røykvarslere (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav? | Nei |
| ☞ Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? | Ikke relevant |
| ☞ Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? | Nei |
| ☞ Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer? | Nei |

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av brannceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Nei

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Sverre Magnus Haakonsen (bygningssakkyndig)

Hilde Botnen (fullmektig)

Befaringsdato: 12.05.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m²) uten desimaler.

Eventuelt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene.

Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid.

Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholds krav, må dette avtales særskilt.

Den bygnings sakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygnings sakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, sopp skader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygnings sakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygnings sakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygnings sakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
 - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialeegenskaper og lignende, som den bygnings sakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av
våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER