





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Nordveien 184, 7900 RØRVIK
 NÆRØYSUND kommune
 # gnr. 204, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 29.10.2024

Oppdragsnr.: 18795-1431

Referansenummer: AB1898

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig

Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 2017. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og består av metall. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Boligens hovedkonstruksjoner er av leca og bindingsverk. Fasade/kledning på bindingsverkkonstruksjon har stående bordkledning i hovedsak fra byggeår. Kledning i front underetasje mot øst er skiftet ut i 2017.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Øvrig veggkonstruksjon er av leca. Det er stedvis registrert riss / sprekker i grunnmur. Noe under utstikk kjøkken. Er ikke vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning, men igjennussing og overflatebehandling anbefales.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loftet er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Bygningen har malt hovedytterdør datert 2013 og malt balkongdør på stue i tre, datert 2022.

Ytterdør i entre (1.etg) er ei malt teakdør fra byggeår.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Veranda / terrasse er fra 2017.

Veranda er opphengt i veggliiv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front.

Terrasse på overside anlagt på dragere og søylepunkt.

Alle materialer er trykkimpregnert.

Ingen symptomer på skader er registrert.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

Boligen har elementpipe og vedovn fra 2012 tilkoblet på stue.

Sotluke er etablert inne på bod i underetasje. Det er ikke etablert ubrennbar plate på gulv under sotluke, noe som anbefales.

Ut over dette flyttbare bodreoler som står inntil luka. Det bør være 30 cm avstand fra luke til bodreoler.

TG 2 settes på grunn av manglende plate på gulv under sotluke.

Rom under terreng:

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt konstruksjonen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i tilgjengelige overflater. Noe begrenset tilgang på grunn av bodreoler inn mot grunnmur på bod / garderobeskap i entre.

Ved inspeksjon fra kryprom i bakkant underetasje er det registrert salt / mineralavleiringer. Dette er en indikasjon på fukttransport gjennom grunnmur. Fuktavvik er registrert i nedre deler av murvegger i kryprom.

Med bakgrunn i dette anbefales det å beholde murflater åpne, kun males med sementbasert maling som er diffusjonsåpen (slipper fukt igjennom). Risiko for skade er da begrenset. Jevnlig tilsyn av konstruksjonen må påregnes.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Gruslagt gulv.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.

Ingen symptomer på skader er registrert.

Kryprommet fremstår i god stand.

Plast kledd innvendig på vegger / i himling i kryprommet må skiftes ut med vindspærre / diffusjonsåpen kledning om man ønsker kledning over isolasjon.

Selger opplyser om trekk inn til boligen fra kryprommet. ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak for tetting anbefales.

Boligen har malt tretrapp med åpne trinn. Det mangler håndløper på vegg, noe som anbefales etablert. . Det er stor avstand i rekkverk og mellom trinn. Åpninger forbundet med trapper bør ikke overstige 10 cm. Dette med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk av trapp. Ved inspeksjon av trappa er det ut over overnevnte ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra byggeår. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører. Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

Bad

Badet er oppgradert i 2011.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset. Veggene har våtromsplater. Taket har panelplater. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 40 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenning til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

Badet har plastsluk og i følge selger banemembran med ukjent utførelse som underliggende fuktsikring.

Ingen symptomer på avvik er registrert.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har naturlig avtrekk med tilluft ved dørerskel.

Ved enkel test med papir mot ventil er det ikke registrert trekk fra ventil.

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot vaskerom/krypkjeller. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal (vaskerom). Veggene er åpne fra kryprom mot bad.

Det er foretatt fuktsøk på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Vaskerom (mellomplan)

Vaskerommet er oppgradert i 2016.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har baderomsplater. Taket har panelplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.
Ingen symptom på skader er registrert på befaringdagen.
Rommet har innredning med utslagsvask, nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er lagt frem vannrør for en eventuell senere tilkobling av dusjkabinett. (vannet er ikke tilkoblet i krypkjeller)
Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Vaskerommet har kun naturlig ventilering via luftevindue.
Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot kjøkken / bad. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger.
Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.
Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i hovedsak fra 2016.
Rørfordeling er etablert åpent i kryprommet.
Det er på befaringdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Det er avløpsrør av plast i hovedsak fra 2016.
Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon.
Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon. Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

Det er installert varmepumpe i trapperom på mellomplan med vaskerom.
Produksjonsår 2011.
Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader. Vurderes å fungere som tiltenkt.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Er av nyere dato. Er etablert inne i kryprom, og har potensiell avrenning til grunn med pukk ved eventuelle lekkasjer. Vurderes å være i god stand.

Elanlegget er oppgradert i 2011.
Sikringsskap og elanlegg for øvrig er i store deler utskiftet i 2011. Etter elkontroll noen år senere er inntakskabel og inntakssikring skiftet til automatsikringer.
Dokumentasjon foreligger.

Brannvarsling/brannslukker:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én 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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

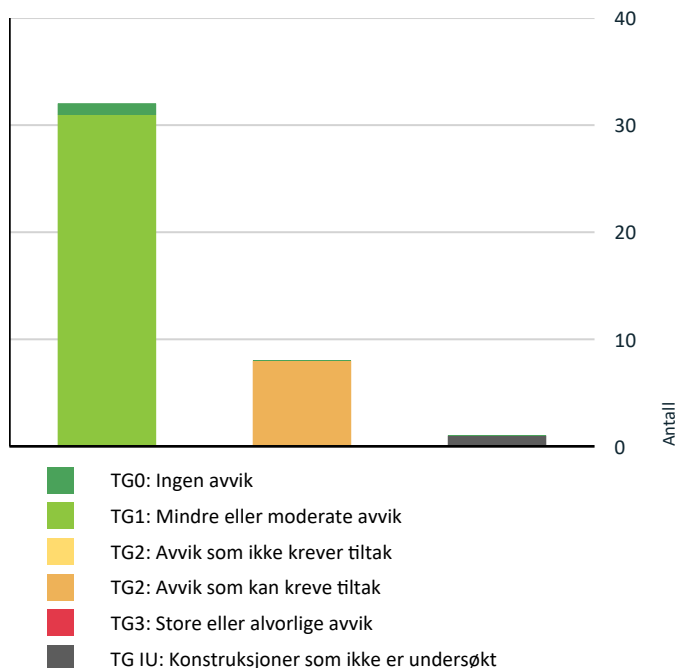
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Opplysning fra selger

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 2017. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og består av metall. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens hovedkonstruksjoner er av leca og bindingsverk. Fasade/kledning på bindingsverkkonstruksjon har stående bordkledning i hovedsak fra byggeår. Kledning i front underetasje mot øst er skiftet ut i 2017. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Øvrig veggkonstruksjon er av leca. Det er stedvis registrert riss / sprekker i grunnmur. Noe under utstikk kjøkken. Er ikke vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning, men igjenpussing og overflatebehandling anbefales.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loftet er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TE1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør datert 2013 og malt balkongdør på stue i tre, datert 2022.
Ytterdør i entre (1.etg) er ei malt teakdør fra byggeår.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TE1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda / terrasse er fra 2017.
Veranda er opphengt i veggliv i bakkant og anlaggt på drager / søylepunkt i front.
Terrasse på overside anlagt på dragere og søylepunkt.
Alle materialer er trykkimpregnert.
Ingen symptomer på skader er registrert.

INNVENDIG

TE1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel.

Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TE1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

TG2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn fra 2012 tilkoblet på stue.
Sotluke er etablert inne på bod i underetasje.
Det er ikke etablert ubrennbar plate på gulv under sotluke, noe som anbefales.
Ut over dette flyttbare bodreoler som står inntil luke. Det bør være 30 cm avstand fra luke til bodreoler.
TG 2 settes på grunn av manglende plate på gulv under sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt konstruksjonen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i tilgjengelige overflater. Noe begrenset tilgang på grunn av bodreoler inn mot grunnmur på bod / garderobeskap i entre. Ved inspeksjon fra kryprom i bakkant underetasje er det registrert salt / mineralavleiringer. Dette er en indikasjon på fukttransport gjennom grunnmur. Fuktavvik er registrert i nedre deler av murvegger i kryprom. Med bakgrunn i dette anbefales det å beholde murflater åpne, kun males med sementbasert maling som er diffusjonsåpen (slipper fukt igjennom). Risiko for skade er da begrenset. Jevnlig tilsyn av konstruksjonen må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Gruslagt gulv. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen symptomer på skader er registrert. Kryprommet fremstår i god stand.

Plast kledd innvendig på vegger / i himling i kryprommet må skiftes ut med vindsperre / diffusjonsåpen kledning om man ønsker kledning over isolasjon. Selger opplyser om trekk inn til boligen fra kryprommet. ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak for tetting anbefales.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med åpne trinn. Det mangler håndløper på vegg, noe som anbefales etablert. Det er stor avstand i rekkverk og mellom trinn. Åpninger forbundet med trapper bør ikke overstige 10 cm. Dette med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk av trapp. Ved inspeksjon av trappa er det ut over overnevnte ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra byggeår. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører. Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Tilstandsrapport

Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er oppgradert i 2011.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater. Taket har panelplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 40 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenghing til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og i følge selger banemembran med ukjent utførelse som underliggende fuksikring.
Ingen symptomer på avvik er registrert.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

UNDERETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Ved enkel test med papir mot ventil er det ikke registrert trekk fra ventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot vaskerom/krypkjeller. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal (vaskerom). Veggen er åpen fra kryprom mot bad.

Det er foretatt fuktsøk på befaringdagen og ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE > VASKEROM (MELLOMPLAN)

Generell

Vaskerommet er oppgradert i 2016.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

UNDERETASJE > VASKEROM (MELLOMPLAN)

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panelplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE > VASKEROM (MELLOMPLAN)

📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenghing til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

UNDERETASJE > VASKEROM (MELLOMPLAN)

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.
Ingen symptom på skader er registrert på befaringdagen.



UNDERETASJE > VASKEROM (MELLOMPAN)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med utslagsvask, nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er lagt frem vannrør for en eventuell senere tilkobling av dusjkabinett. (vannet er ikke tilkoblet i krypkjeller)
Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM (MELLOMPAN)

TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har kun naturlig ventilering via luftervindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørterskel. Dette begrenser luftutskiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørterskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutskiftning i rommet. Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM (MELLOMPAN)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot kjøkken / bad. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger.

Tilstandsrapport

Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i hovedsak fra 2016.

Rørfordeling er etablert åpent i kryprommet.

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i hovedsak fra 2016.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon. Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i trapperom på mellomplan med vaskerom.

Produksjonsår 2011.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Vurderes å fungere som tiltenkt.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Er av nyere dato. Er etablert inne i kryprom, og har potensiell avrenning til grunn med pukk ved eventuelle lekkasjer. Vurderes å være i god stand.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elanlegget er oppgradert i 2011.

Sikringsskap og elanlegg for øvrig er i store deler utskiftet i 2011. Etter elkontroll noen år senere er inntakskabel og inntakssikring skiftet til automatsikringer.

Dokumentasjon foreligger.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2011

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

Ja

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

Ja Det er foretatt arbeid på det elektriske anlegget med tiltak i 2011 med hovedutskiftning og i forbindelse med kjøkken, vaskerom, soverom. Noen utvidelser til kjøkken og vaskerom.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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.

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Deler av dreneringen er av nyere alder, men i hovedsak fra byggeår.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuksikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuksikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Selger opplyser at det er foretatt arbeid med dreneringen, men at det er vanskelig opp mot terrenget på oversiden på grunn av fjellgrunn.

Det er stedvis synlig grunnmursplast og å nordøstveggen er det ikke etablert klemliste. Noe som må påregnes etablert for å unngå / begrense fukt i å trenge inn bak grunnmursplasten.

TG 2 settes på grunn av alder på deler av dreneringen og manglende toppliste.

det gjøres for øvrig oppmerksom på at det er vasket vekk noe masser i grunnen ved hjørne Sørøst.
Vurderes ikke å være av større betydning, men bør allikevel holdes under oppsikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale 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.
- Etablering av topplst på utvendig grunnmursplast anbefales.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker (Ieca. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller / krypkjeller. Det registreres sprekke i utstikk mot sørøst. Årsak er noe bevegelse i grunnen. Ris i grunnmur mot nord og murpuss som er skallet av mot nordøst. Riss og sprekker må pusses igjen for å unngå fuktinntrekk. Jevnlig tilsyn anbefales. Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

📍 TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og er etablert i 2019. Fremstår uten avvik av betydning.

📍 TG 2 Terrengforhold

Terreng har fall inn mot boligen på oversiden. Boligen er oppført på fjellgrunn og sprengtsteinsfylling og har derfor god drenerende egenskap. Det er ingen symptomer på at grunnens fall tilfører krypkjeller / vegg i bakkant underetasje mer fukt. Vurderes derfor ikke å være av større betydning. TG 2 settes allikevel på grunn av rapportens referansenivå til terrengfall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Jevnlig tilsyn anbefales med tanke på en eventuell negativ utvikling.

📍 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er fra 2000 og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ingen symptomer på skader er registrert.

Tilstandsrapport

TG 1 Septiktank

Septiktanken er fra 1983 og består av glassfiber.

Det er ikke opplyst om avvik forbundet med septiktanken.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Derav TG 2 på konstruksjonen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Standard

Garasjen har støpt dekke. Hovedkonstruksjon over er av tre utvendig kledd med stående trekledning.

Tak med saltaksform tekket med metallplater.

Garasjeport i metall.

Vedlikehold

I forbindelse med stormen "Ingunn" har garasjen fått noe medfart.

Det er synlige skjevheter i yttervegger.

Garasjeport er ikke mulig å bruke på grunn av skjevheter.

Det er sprekker i betonggulv.

Med bakgrunn i overnevnte må det påregnes betydelig rehabilitering, alternativt riving og oppsett av ny.

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

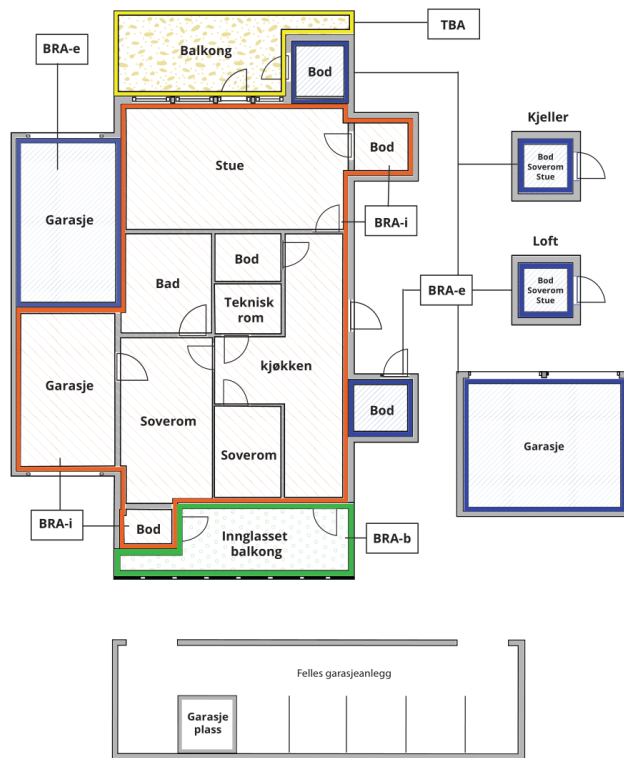
Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	16			16		6	22
1.etasje	56			56	34	2	58
Underetasje	68	5		73	30		73
SUM	140	5			64	8	153
SUM BRA	145						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue		
1.etasje	Kjøkken , Stue , Trapperom		
Underetasje	Entré , Gang , Bod , 3 soverom , Bad , Trapperom , Entré (mellomplan), Vaskerom (mellomplan)	Utvendig bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		44		44			44
Loft		37		37		8	45
SUM		81				8	89
SUM BRA	81						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	11
Garasje	0	81

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	204	11		0	1015.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordveien 184

Hjemmelshaver

Nergård Frode, Hatland Siw Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til ca 6,4 km, 7 minutters kjøring fra Rørvik sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til jordbruk / spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten skrå mot nordøst. naturtomt mot nord.

Nedsiden av boligen har asfaltert dekke med parkering for flere biler.

Øvrige arealer med gressplen og diverse beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AB1898>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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