

Tilstandsrapport

📍 Elvegata 1 B , 7900 RØRVIK

📖 NÆRØYSUND kommune

Gnr. 210, Bnr. 1274, Snr. 2

Areal (BRA): Tomannsbolig 138 m²



Befaringsdato: 13.10.2022

Rapportdato: 17.10.2022

Oppdragsnr: 20355-1148

Referansenummer: YA7381

Autorisert foretak: Takstforum Midt-Norge A/S



Gyldig rapport
17.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Kolvereid.



Knut Terje Årsandøy
Uavhengig Takstmann
17.10.2022 | HØYLANDET

Takstforum Midt-Norge A/S

Vargeia 80
900 71 559

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy
Uavhengig Takstmann
knut@takstforum.com
900 71 559

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig ferdigstilt i 2021 og framstår i hovedsak som ny. Det bemerkes begrenset ventilering da det ikke er luftespalter mellom dørbblad og terskel.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av asfaltpapp. Ikke adkomst til tak slik at konstruksjon ikke er besiktiget. Vurdering er foretatt ut fra alder.

Takrenner og nedløp av stål. Kun besiktiget på terrasse og over carport da renner er nedfelt i takkonstruksjon på hoveddel. Nedløpsrør fra hoveddel ledes ned i avløp i bakken men på terrasse og over carport avsluttes nedløp over bakkenivå.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende beiset bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Dør henger noe på åpningsside med lite klaring til terskel men anses eller funksjonell. Kan påregnes mindre justering.

Bygningen har malt balkongdør i tre i stue 1. etasje.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3 lags glass. Noe mindre sår i kant på åpningsfelt ellers vurderes dør funksjonell.

Terrasser oppført i trekonstruksjon med tett dekke med membran av papp, opplekting og spaltet royalimpregnert dekke. Rekkverk med tett kledning og deler med glassrekverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med laminat og flis på gulv, vegger med malte MDF plater og himlinger med malte takplater

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn i underetasje.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipeline og og vedovn i stue 2. etasje. Ingen spesielle symptomer men glassplate ligger løs på gulv og glir lett på underlag. Noe glipp mellom glassplate og ovn. Kan anbefales fastmontering av glassplate.

Boligen har malt tretrapp med eik i trinn.

Rekkverk med håndlist og vertikale runde trespiler samt håndlist på vegg.

Innvendig har boligen finerdører med malte overflater og dempest på karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 1. etasje

Vaskerom i underetasje med belegg på betonggulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Flislagt gulv som påstøp med varmekabler, vegger med våtromsplater og himling med malte plater. Rommet utstyrt med dusjkabinett, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant samt veggmontert toalett.

Baderom 1. etasje.

Aktuell byggeforskrift er TEK 17 Dokumentasjon ved kontrollerklæring. Flis på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet utstyrt med badekar, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant samt veggmontert toalett.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Glassplate på vegg bak platetopp og oppvaskbenk. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøll/ frys. Nedfelt platetopp i benkeplate. Waterguard i oppvaskbenk og komfyrvakt under ventilator. Det er kjøkkenventilator som rustfri vegghengt stålhette med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) som er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Alt av hovedavløp innkledd i vegger der det ikke er noe synlig stakeluke. Anbefales vurdering og innhenting av beskrivelse fra utførende av anlegget men antas at anlegg er utført iht. gjeldende krav og normal utførelse av slike anlegg.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i utvendig bod.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i bod i underetasje.

Luft til luft varmepumpe i stue

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i soverom i 2. etasje.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn men antas at det er oppfylt med komprimerte løsmasser.
Antas rørdrens fra da boligen ble oppstartet i 2020
Ringmur av isoblokk utvendig med sementplater.
Antas fundamenter av isolert såleblokk eller betongstriper.
Forstøtningsmur av plasstøpt betong ned mot gatenivå.
God helning fra bygningen med asfaltert gårdsvei/parkering
Vann og avløpsledninger i plast trolig fra da grunnarbeider ble oppstartet i 2020.
Asfaltert gårdsvei/plass med godt fall fra bygning og med sluker på gårdsplass for sikker avrenning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	68	58	10
Etasje	70	67	3
Sum	138	125	13

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 3 650 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

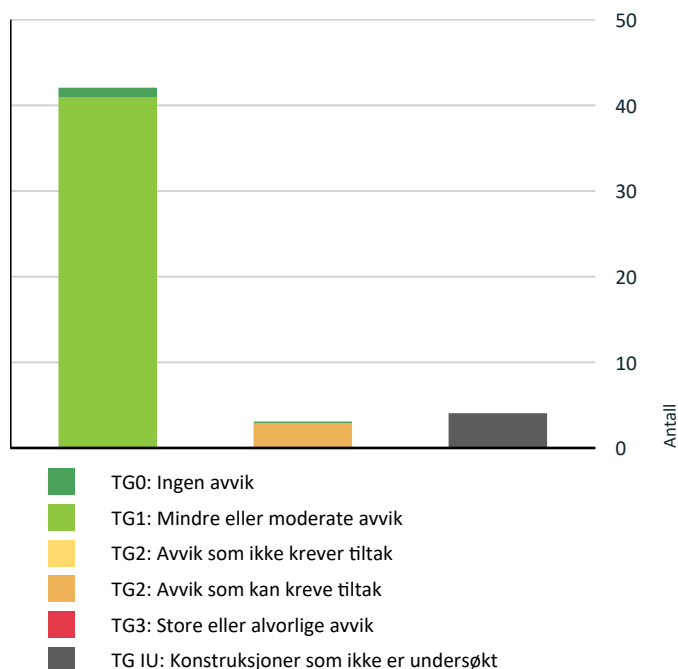
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- ! **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad 2. etasje** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dør til bod og det minste soverommet i underetasje tar noe i terskel.

- ! **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2. etasje** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Vindu ligger i dusjsone men da det benyttes kabinett vurderes forholdet tilfredsstillende ved normalt bruk men ved endring av bruk kan det medføre fuktpåkjenning på vindu.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2021

Standard

Tidsriktig bolig med god standard

Vedlikehold

Boligen framstår som ny da den er kun 1 år

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekking av asfaltpapp. Ikke adkomst til tak slik at konstruksjon ikke er besiktiget. Vurdering er foretatt ut fra alder.

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner og nedløp av stål. Kun besiktiget på terrasse og over carport da renner er nedfelt i takkonstruksjon på hoveddel. Nedløpsrør fra hoveddel ledes ned i avløp i bakken men på terrasse og over carport avsluttes nedløp over bakkenivå. Anbefales at alle nedløpsrør føres i rør i bakken men det er lite vannføring fra terrasse og carport og det er asfaltert terreng med godt fall slik at vann ledes bort.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende beiset bordkledning. Ingen spesielle symptomer men det er delvis lavt fra terreng til underkant kledning der det anbefales 30 cm avstand.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Lukket varmtakskonstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

! TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Alder: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

! TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør. Dør henger noe på åpningsside med lite klaring til terskel men anses eller funksjonell. Kan påregnes mindre justering.

Dører - 2

! TG 1

Bygningen har malt balkongdør i tre i stue 1. etasje.

Alder: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører - 3

! TG 1

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3 lags glass. Noe mindre sår i kant på åpningsfelt ellers vurderes dør funksjonell.

Alder: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Terrasser oppført i trekonstruksjon med tett dekke med membran av papp, opplekting og spaltet royalimpregnert dekke. Rekkverk med tett kledning og deler med glassrekkverk.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Overflater med laminat og flis på gulv, vegger med malte MDF plater og himlinger med malte takplater

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn i underetasje.

Radon

! TG 2

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Pipe og ildsted

! TG 1

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i stue 2. etasje. Ingen spesielle symptomer men glassplate ligger løs på gulv og glir lett på underlag. Noe glipp mellom glassplate og oven. Kan anbefales fastmontering av glassplate.

Innvendige trapper

! TG 1

Boligen har malt tretrapp med eik i trinn. Rakkverk med håndlist og vertikale runde trespiler samt håndlist på vegg.

Innvendige dører

! TG 2

Innvendig har boligen finerdører med malte overflater og dempestil på karm.

Vurdering av avvik:

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

Dør til bod og det minste soverommet i underetasje tar noe i terskel.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 1. etasje med flis på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet utstyrt med badekar, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant samt veggmontert toalett.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt betonggulv med elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Sluk ligger under badekar men frontdeksel kan demonteres for rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant, veggmontert toalett og badekar.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Fukt i tillegg til konstruksjoner

! TG IU

Ligger mot yttervegg og rommet er fra 2021.

ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Flis på påstøp gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Rommet utstyrt med dusjkabinett, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant samt veggmontert toalett.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu ligger i dusjsone men da det benyttes kabinett vurderes forholdet tilfredsstillende ved normalt bruk men ved endring av bruk kan det medføre fuktpåkjenning på vindu.

Tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anbefales holdes under oppsikt med tanke på fukt og fuktskader.

Overflater Gulv

! TG 1

Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flislagt.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner samt at boligen er fra 2021. Våtsone er mot yttervegg og nabobolig.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje med belegget på betonggulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet har vinylbelegg på betonggulv med elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ingen større symptomer men anbefales innfesting og tetting under terskel.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG IU

Våtsone mot yttervegg og rommet er fra 2021.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Glassplate på vegg bak platetopp og oppvaskbenk. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøll/frys. Nedfelt platetopp i benkeplate. Waterguard i oppvaskbenk og komfyrvakt under ventilator.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator som rustfri vegghengt stålhette med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) som er besikket i rørskap.

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast. Alt av hovedavløp innkledd i vegger der det ikke er noe synlig stakeluke. Anbefales vurdering og innhenting av beskrivelse fra utførende av anlegget men antas at anlegg er utført iht. gjeldende krav og normal utførelse av slike anlegg.

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i utvendig bod.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i bod i underetasje.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

! TG 1

Luft til luft varmepumpe i stue

Elektrisk anlegg

! TG 1

Sikringskap plassert i bod i 1. etasje. Fodelingskurser med automatsikringer. Anlegget er nytt og er derfor godkjent i 2021.

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)?
Ja

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarsler i begge etasjer og brannslukningsapparat i soverom i 2. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Det er ukjent byggegrunn men antas at det er oppfylt med komprimerte løsmasser.

Drenering

! TG 1

Antas rørdrens fra da boligen ble oppstartet i 2020

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Ringmur av isblokk utvendig med sementplater. Antas fundamenter av isolert såleblokk eller betongstriper.

Forstøtningsmurer

! TG 1

Forstøtningsmurer av plasstøpt betong ned mot gatenivå.

Terrengforhold

! TG 1

God helning fra bygningen med asfaltert gårdsvei/parkering

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Vann og avløpsledninger i plast trolig fra da grunnarbeider ble oppstartet i 2020. Ikke avdekket eller framkommet opplysninger om funksjonssvikt.

Andre tomteforhold

! TG 1

Asfaltert gårdsvei/plass med godt fall fra bygning og med sluker på gårdsplass for sikker avrenning.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 670 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 670 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	68	58	10	Entré , Soverom , Soverom 2, Hall m/trapp , Bad , Stue , Vaskerom	Bod
Etasje	70	67	3	Stue/kjøkken , Soverom , Gang , Bad 2. etasje	Bod
Sum	138	125	13		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

Kommentar: Oppført i 2021

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
13.10.2022	Knut Terje Årsandøy	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	1274		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Elvegata 1 B							
Hjemmelshaver							
Jakobsen Hilde Irene, Lund Kjetil Magne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i Rørvik sentrum

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Elvegata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området regulert for boligformål i kommunens arealplaner.

Om tomten

Flat tomt som er oppfylt og med forstøtningsmur ned mot gatenivå.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 939 113	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YA7381>

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