

Tilstandsrapport



Enebolig



Abelværvægen 1046 , 7970 KOLVEREID



NÆRØYSUND kommune



gnr. 32, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 07.10.2025

Oppdragsnr.: 20816-1097

Referansenummer: LA9007

Autorisert foretak: Lierne takst & Eiendomsservice AS




LIERNE BMTF
TAKST & EIENDOMSSERVICE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Lierne Takst & Eiendomsservice AS

Lierne Takst & Eiendomsservice har tilholdssted i Lierne kommune og skal i hovedsak drive med taksering av eiendommer.

I tillegg tilbys diverse tjenester i forbindelse med forvaltning og drift av private og profesjonelle eiendommer.

Vår takstmann er byggmester og har drevet med bygg og eiendom siden tidlig på 90-tallet.

Har jobbet som tømrer, drevet med profesjonell eiendomsforvaltning, i tillegg til daglig ledelse i en tømrerbedrift i Lierne.

I 2014 - Uteksaminert fagskoleingeniør med fordypning i eiendomsforvaltning (FDVU).

I 2019 - Sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes Takseringsforbund.

Sertifiseringer:

- Tilstandsrapporter
- Verditaksering
- Skadetaksering
- Næringstaksering

Systemer:

- in4mo
- Simien 6
- AutoCad



Rapportansvarlig

André Solberg

andre@liernetakst.no

916 67 112



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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret, med enkelte oppgraderinger.
Det er en del mangler på finnisharbeid, som manglende listverk.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Av vesentlige forhold registrert på besiktigelsen nevnes noe fukt i konstruksjoner i kjeller.
Fuktmålinger i bjelkelag viser høye fuktverdier som tyder på fukt i kjeller.
Det bør etableres bedre lufting i tillegg til luftavfukter.

Våtrom anbefales totalrenovert, da det ikke tilfredsstillers dagens krav til oppbygging av våtrom.

Det bør etableres musestopp under kledning for å hindre mus å ta seg inn i boligen.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKKONSTRUKSJON:

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av sperretak.
Tekket med betongstein Decra eller lignende.
Renner, nedløp og beslag i lakkert stål.

YTTERVEGGER:

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
Oppført som isolert bindingsverk, kledd med stående trekledning.

VINDUER/YTTERDØRER:

Boligen har 2-lags vinduer med trekarmer, midtsving åpningsfunksjon, noe fastkarmvinduer.
Ytterdør i treverk med et lite glassfelt.
Altandør fra Nordan med høy brystning, 2-lags glass – Produsert i 2009

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

I første etasje er det parkett på stue, gang og kjøkken.
Keramiske fliser på bad, vaskerom og VF.
I hovedsak laminatgulv i 2. etg.

VEGGER:

Veggflater med ubehandlet og malt trepanel.
På loft er det malte panelbord (smartpanel)
Noe eldre tapeter.

TAK/HIMLING:

Hvit malt trepanel, noe panelbord (smartpanel)
Noen rom med eldre hvitmalt trefiberplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Våtrom 2010 med keramiske fliser på gulv og vegger, hvitmalt trepaneler i himling.
Enkel innredning med heldekkende servant med 1-greps blande batteri, speilskap over servant.
- Dusjvegger
- Gulvmontert toalett
- Mekanisk avtrekk ut på vegg

Vaskerom

Våtrommet antas å være fra 1989. ut fra årstall på vinduer.
Keramiske fliser på gulv, malte trepaneler på vegger.
Våtromsplater rundt utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra 2010 med profilerte lyse fronter og laminat benkeplate med keramiske fliser på vegg over benk.
Oppvaskkum med 1-greps blande batteri og avløpsrør av plast.
Innredning med frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i 2. etg med automatsikringer og 11 kurser.
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning.
Åpen fordeling.

VV-BEREDER:

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i teknisk kjeller.
Bereder fra 2007

VENTILASJON:

Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av veggventiler og ventiler i vinduer.

VANN OG AVLØP:

Vannledninger av kobber.
Synlige avløpsrør i plast.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 3 243 m² med gruslagt adkomst.
Lett skrånet tomt som er opparbeidet med gårds plass, og plenarealer med en del beplantning.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på hovedhuset, kun enkle fasadetegninger av tilbygg oppført rundt 2004. Det kan derfor ikke tas stilling til om rommene i boligen er godkjent iht. bruken.

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

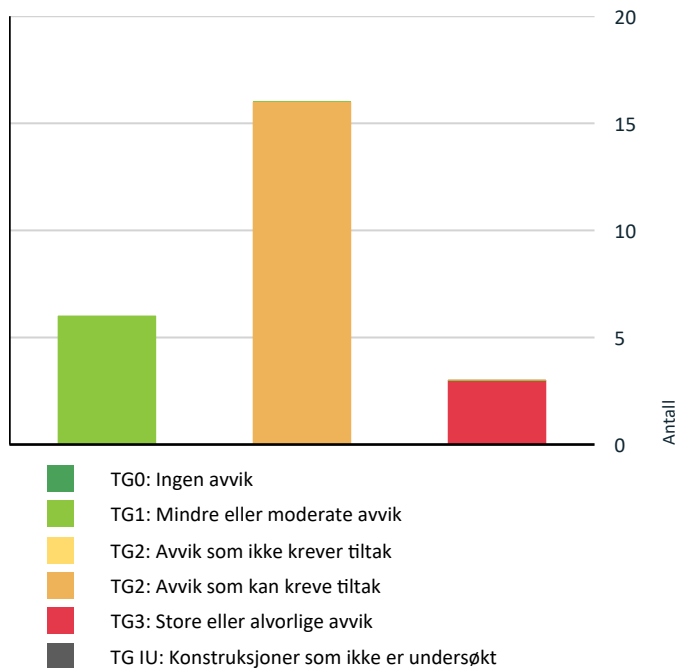
Det mangler tegninger av loftetasjen.

Plan i 1. etasje stemmer ikke med faktisk inndeling.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at garasjen er godkjent for varig opphold.

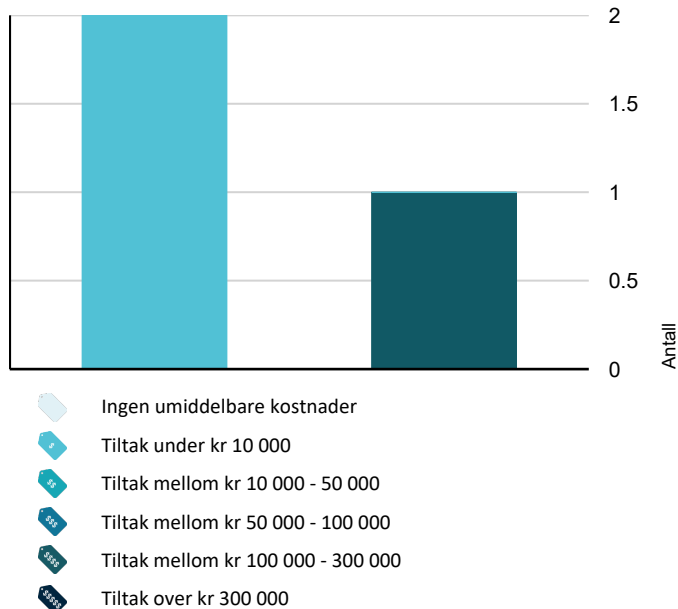
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Grunnet store mengder gjenstander og lagret utstyr i boligen, var tilgangen til og innsynet til enkelte bygningsdeler og overflater sterkt begrenset.

På bakgrunn av dette kunne det ikke foretas tilstrekkelig observasjon av disse bygningsdelene. Eventuelle skader, fuktmerker, tegn på insekter/skadedyr eller andre avvik som måtte finnes i de utilgjengelige områdene, er derfor ikke observert og dokumentert i denne rapporten.

Boligen ble befart i dagslys.

På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører.

Det er ikke utført noen teknisk tilstandsanalyse av tilleggsbygg på eiendommen.

Tilleggsbygg er kun arealmålt og enkelt beskrevet.

Vennligst merk at kostnadsoverslag ved TG3 er basert på en visuell befaring og den kjente tilstanden til bygningsdelene på befarringsdatoen. Detaljert omfang av skader kan først fastslås ved nærmere undersøkelser og eventuell demontering av bygningsdeler. Skjulte skader kan forekomme og vil kunne påvirke kostnadene. Kostnadene vil avhenge av hvilke metoder som velges for utbedring og hvilke materialer som benyttes. Prisene på materialer og arbeidskraft kan variere over tid og mellom ulike leverandører og entreprenører. Kostnadsoverslagene er veiledende og bør ikke betraktes som et bindende tilbud. For et nøyaktig pristilbud anbefales det å innhente detaljerte tilbud fra kvalifiserte håndverkere etter at omfanget av skadene er fullstendig kartlagt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1946

Kommentar

Byggeår satt ut fra registrert tomt.

Anvendelse

Standard

Bolig i enkel standard.

Forholdsvis ny kledning og takteking.

3 soverom i 2. etasje.

Bad og vaskerom i hovedetasjen i tillegg til kjøkken og stue.

Vedlikehold

Boligen fremstår med en del vedlikeholdsbehov.

Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2010	Våtrom	Eier opplyser at bad og vaskerom ble renoveret i 2010
2010	Kjøkken	Renoveret
2010	Drenering	

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Oppført som isolert bindingsverk, kledd med stående trekledning.

Kledningen fremstår forholdsvis godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Uten en effektiv musesperre kan mus, rotter og andre smågnagere enkelt ta seg inn bak kledningen og inn i selve huskonstruksjonen. Dette kan føre til omfattende skader på isolasjon, elektriske ledninger og andre materialer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av sperretak

Kaldt loft med tilgang fra loftluke i gang.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Normal brukslitasje. Pipehøyde ser ut til å være iht. til anbefalinger, sett fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det registreres en del fuktskjolder på enkelte sperre og rundt pipegjennomføring. Det ble ikke målt fukt på befaringsdagen.

Fuktskjolder kan være fra eldre lekkasjer.

Det anbefales å følge med, særlig etter mye vind som kan føre til at fukt blåser inn i form av regn eller snø.

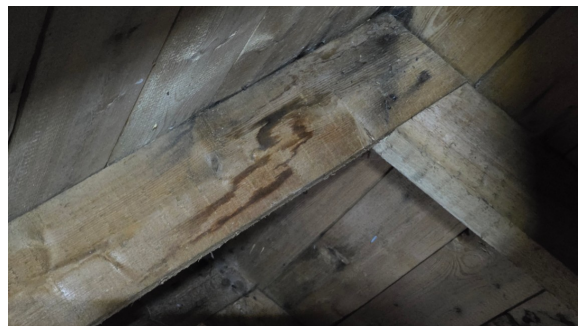
Det er en del ekskrementer etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstedeværelse av mus på loftet kan føre til flere uønskede konsekvenser, som primært er knyttet til forurensning og skade på bygningsmaterialer. Det er viktig å finne ut hvor de kommer inn og tette åpningene. Ofte er dette bak kledning. Mus trenger kun 6 mm. for å komme seg inn.

Hvis det ikke finnes lufting av taket eller denne er dårlig kan fukt samle seg opp over tid. Dette kan føre til råte og sopp dannelse i takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

På boligen er det forskjellige vinduer fra forskjellige produksjonsår.

For å nevne noen;

- Fastvinduer på loft med malte trekarmner og 2-lags glass - 2009
- Vinduer med midthengslet åpningsfunksjon 2-lags glass - 1978
- 2-fags sidehengslede vinduer i kjeller med koblet glass.

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer.

Tilstandsrapport

Normal levetid på vinduer i tre: 20-60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Detaljer rundt vinduer er mangelfullt utført med tanke på dryppnese/blikk og luftespalte på omramming.
Dårlige detaljer som vil gi følgeskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

På bakgrunn av alder på vinduene er det å anbefale å skifte dem ut, selv om de fleste vinduene fortsatt har tiltenkt funksjon, har eldre vinduer dårlig isolasjonsevne og er som regel utette grunnet harde pakninger.



TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med et lite glassfelt.
Altandør på loft med høy brystning 2-lags glass - 2009

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i 2. etasje oppført i impregnerte materialer.
Rekkverk i tre med 90 cm. høyde.

Altan i forbindelse med inngangsparti oppført i impregnerte materialer.
Rekkverk i tre med 90 cm. høyde.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

I TEK10 kom det krav om at rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Det registreres noe grønske og sopp på overflater på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Generelt sett er det ikke et krav om å oppgradere eksisterende bygg til dagens forskriftskrav med mindre det foretas vesentlige endringer eller ombygginger.

Dette betyr at hvis et rekkverk ble bygget i samsvar med gjeldende forskrifter på den tiden det ble oppført, trenger det ikke nødvendigvis å oppgraderes.
Selv om det ikke alltid er et formelt krav, er det alltid viktig å vurdere sikkerheten.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

GULV:

I første etasje er det parkett på stue, gang og kjøkken.
Keramiske fliser på bad, vaskerom og VF.
I hovedsak laminatgulv i 2. etg.

VEGGER:

Veggflater med ubehandlet og malt trepanel.
På loft er det malte panelbord (smartpanel)
Noe eldre tapeter.

TAK/HIMLING:

Hvitmalt trepanel, noe panelbord (smartpanel)
Noen rom med eldre hvitmalt trefiberplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår.

Bjelkelag er ikke kontrollert for flateavvik eller retningsavvik da dette ikke er et forskriftskrav.
Dette er en eldre bolig der det naturlig kan forekomme noe skjevheter i konstruksjonen.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Yttervegger består av støpt betong, med treullsementplater på innsiden.
Tilbygg oppført med leka

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er påvist høy fuktighet i bjelkelag.
Fukttinnhold i treverk er målt til: 25 W%

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er viktig å sørge for god utlufting av eldre kjellere da det som regel mangler fuktsperre i gulv.
Det kan i tillegg være fornuftig å installere en avfukter i kjeller.

Fukt i kjellerkonstruksjoner fører til dårlig inneklima. Der det er fukt i konstruksjoner vil det dannes muggsopp som er helseskadelig.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom opplyses være fra 2010.

Keramiske fliser på gulv og vegger, hvitmalt trepaneler i himling.

Enkel innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speilskap over servant.

- Dusjvegger
- Gulvmontert toalett
- Mekanisk avtrekk ut på vegg

Det er registrert skader i fliser og flisfuger, svertesopp og fukt rundt sluk.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger utført med keramiske fliser

Himling er utført med malt trepanel

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det registreres noe svertesopp i himling over dusjsone.

Sprekk i fliser i dusjsone.

Vindu på badet står i våtsone

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Så lenge det er dusjdører der, vil det gå bra. Om dørene fjernes, må en være obs på at dør med omramming ikke er beregnet for å bli utsatt for vannsprut.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv utført med keramiske fliser på avrettet/støpt gulv.

Oppvarming med varmekabler.

Det er ikke registrert fall på gulvet.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Det er noe svertesopp på elastisk fuge mellom gulv og vegg i dusjsone.

Svertesopp på elastisk fuge i våtrom er et vanlig problem som skyldes fuktighet og dårlig ventilasjon. Selv om det sjelden er farlig i små mengder, kan det være skjemmende, lukte vondt og i noen tilfeller forverre luftveisproblemer hos sensitive personer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det registreres bruk av slukmembran (synlig under klemring)

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er målt fukt rundt slukgjennomføring.

Bør undersøkes nærmere

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med lyse profilerte fronter og heldekkende servant.

- Overskap med speil.
- Dusj med dører.
- Gulvmontert toalett.
- Varmekabler i gulv
- Mekanisk avtrekk

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilering via mekanisk vifte i vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Ved dusjing vil det bli store mengder vanndamp på badet. Det er viktig at den fuktige luften raskest mulig blir ventilert ut av rommet enten via fuktstyrt veggventil eller via ventilasjonsanlegg (Naturlig ventilasjon som vegg- og vindusventiler ases ikke tilstrekkelig.)

Fro at rommet skal bli tilstrekkelig ventilert må det også være etablert en luftspalte for tilførsel av luft. (ofte utført med en spalte under dørblad.)

Er ventilasjon på bad mangelfull, vil det føre til høy fuktpåvirkning på konstruksjoner som igjen vil føre til fukt og råteskader.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling rundt sluk i rom under utført, Fuktmåling: 23 W%

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det registreres høye fuktverdier rundt sluk i gulvplate

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Dette kan skyldes utettheter rundt sluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet opplyses å være oppgradert i 2010.

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask i rustfritt stål

Badet vurderes eldre enn hva eier opplyser.

Rommet er ikke bygget opp iht. forskriftskrav med vannbestandige overflater på vegger.

Tilgang til overflater på dette rommet var begrenset grunnet mye lagrede gjenstander på gul som ikke var ryddet vekk på befaringsdagen.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

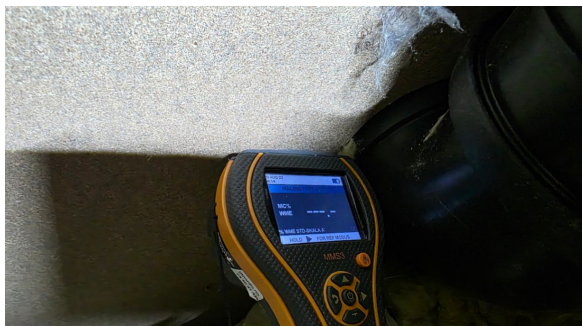
Det er utført fuktmåling i tilgjengelige gulvplater i kjeller.

Det er utført fuktmåling rundt slukgjennomføring; 0,0 W%

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med profilerte lyse fronter og laminat benkeplate med keramiske fliser på vegg over benk.
Oppvaskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Innredning med frittstående hvitevarer.
Det er ikke komfyrvakt over kokeplate.
Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres noe skader på benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det meste av vann- og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid. Kun tilgjengelige rør i kjeller besiktiget

Innvendige vannledninger er av kobber

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik.

Teknisk levetid kobberrør: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 50 år

Teknisk levetid kuleventil: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Undertegnede har ikke VVS-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert.

Deler av det innvendige vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.

Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bygningen), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand ønskes.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.
Kun tilgjengelige rør i kjeller besiktiget.

Teknisk levetid avløpsrør i PVC: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år
Teknisk levetid avløpsrør i PP, PEH: 25-75 år. Anbefalt brukstid: 50 år

TG 2 Ventilasjon

Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduer. Det gjøres vurdering etter datidens krav der avtekkventiler i vegger og vinduer anses som tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ut fra tegn til konsedering rundt flere vinduer, anbefales det å etablere bedre ventiler av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i kjeller med sluk i gulv ved bereder
Bereder er koblet til vanlig stikkontakt.
Type: Høiax Titanium Standard

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i teknisk rom med automatsikringer og 11 kurser.
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning
Opphengt kursfortegnelse samsvarer med antall kurser i skapet
Overspenningsvern.

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2012 Nyinstallasjon, nytt sikringsskap og fordelinger.

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

Ja Autel AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt sikringsskap og en del nye kurser.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ja

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?

Ja Det er en del løs installasjon i kjeller.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

En enebolig med en boenhet regnes som en brannselle.
Det er derfor ingen brasellebegrensende konstruksjoner og vurdere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.
Iht. NGU sine kartlag er følgende avvik/risiko avdekket for grunnforholdene:

- Moderat til lav radonforhold
- Registrert utløpsområde for snøskred
- Registrert aktsomhetsområde for kvikkleireskred
- Nærhet til støysone med støynivå mellom 55-65 dB

((Angående "Aktsomhetsområde for kvikkleireskred" er nærmere forklart under Terrengforhold))

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På boliger fra 70-tallet og eldre må det påregnes fare for noe fuktighet i konstruksjoner under terrengnivå.

Det registreres bruk av knotteplast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen er oppført på en støpt grunnmur og grunnmur i lettklinkerblokk.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert en del sprekker/riss der det er grunn til å overvåke tilstanden.

Riss og sprekker kan være normalt som følge av naturlig tørking og herding av betong.

Men det kan også komme av bevegelser i grunnen eller massene rundt grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på sprekkenes, for å avdekke om de endrer seg over tid.

Nærmere undersøkelser anbefales, tiltak må påregnes.

Terrengforhold

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Tilstandsrapport

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Det kan være lokale forhold som viser at det ikke er fare for kvikkleireskred, selv om tiltaket er innenfor aktsomhetsområdet.

Det er ikke ulovlig å bygge på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet. Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Mangelfull fall fra bygget vil føre overflatevann inn mot bygget i stede for vekk fra bygget. Dette vil igjen ha en uheldig påvirkning på grunnmur og eventuelle rom under terreng.

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

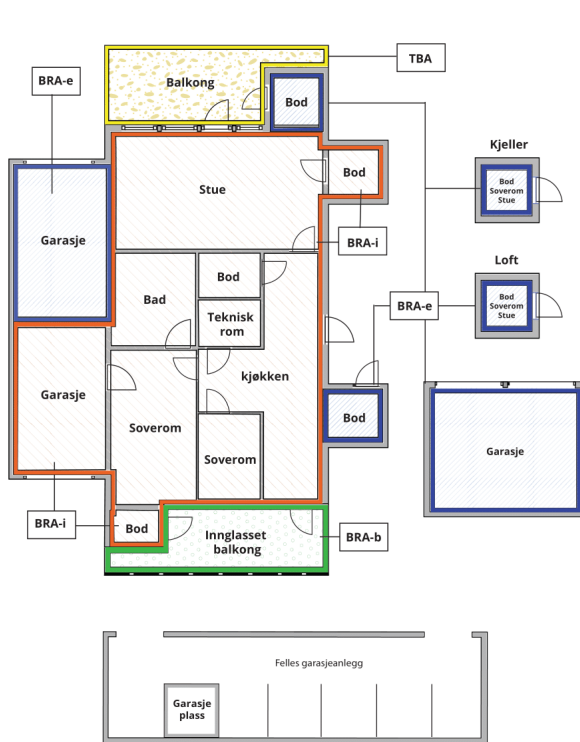
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	54			54	4
1. Etasje	57			57	3
Kjeller	53			53	
SUM	164				7
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, vindfang 2, vaskerom, kjøkken, stue		
Kjeller	Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på hovedhuset, kun enkle fasadetegninger av tilbygg oppført rundt 2004. Det kan derfor ikke tas stilling til om rommene i boligen er godkjent iht. bruken.

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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		40		40			40
Loft		18		18		8	26
SUM		58				8	66
SUM BRA	58						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, kjøkken, gang, bad	
Loft		Soverom, stue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det mangler tegninger av loftetasjen.
Plan i 1. etasje stemmer ikke med faktisk inndeling.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at garasjen er godkjent for varig opphold.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen ikke lenger er en garasje i brannteknisk forstand, men en bygning for varig opphold, og at alle tiltak må dokumenteres.
Manglende godkjenning fra kommunen og manglende brannteknisk dokumentasjon vil være et avvik.

Boenheten må utgjøre en egen branncelle.

Det betyr at vegger, gulv og tak som skiller hybelen fra resten av garasjen må ha en brannmotstand som minimum tilfredsstillende EI 30.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er ivarettatt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	105	59
Garasje	32	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	André Solberg	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	32	26		0	3243.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Abelvæervegen 1046

Hjemmelshaver

Valland Dagfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Stene, som er en liten plass ca. 20 minutters kjøring fra Kolvereid sentrum mot Abelvær.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat slamavskiller med kommunal tømming.

Type tank og størrelse ikke kjent.

Regulering

I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR BFE, dvs. landbruks-, natur-, frilufts-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bygging.

Om tomten

Eiet/festet tomt på 3 243 m²

Lett skrånet tomt med opparbeidede plenarealer, trær og busker.

En del naturtomt sør for boligen med en kolle.

Oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tinglyste/andre forhold

BESTEMMELSE OM FISKERETT

Vedrørende landslott
Registrert: 16.12.1946

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Vegvesenets betingelser vedtatt
Registrert: 08.04.1968

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Rettighetshaver; Nærøy kommune
Registrert: 18.08.1975

PANTEDOKUMENT

Panthaver: Sparebank 1 SMN
Beløp: 300 000
Registrert: 02.10.2009

PANTEDOKUMENT

Panthaver: Sparebank 1 Boligkreditt AS
Panthaver: Sparebank 1 SMN
Beløp: 650 000
Registrert: 03.10.2016

PANTEDOKUMENT

Panthaver: Sparebank 1 Boligkreditt AS
Panthaver: Sparebank 1 SMN
Beløp: 800 000
Registrert: 18.10.2017

PANTEDOKUMENT

Panthaver: Sparebank 1 Boligkreditt AS
Panthaver: Sparebank 1 SMN
Beløp: 500 000
Registrert: 24.08.2020

UTLEGGSFORRETNING

Beløp: 2 943
Saksøker: Nærøysund kommune
Saksøkt: Dagfinn Valland
Registrert: 31.10.2023

PANTEDOKUMENT

Panthaver: Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS
Beløp: 1 430 000
Registrert: 10.09.2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Uskifte

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje, Hybel

Byggeår

2004

Kommentar**Standard**

Isolert garasje med utleiemuligheter.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.