

Tilstandsrapport

 Leilighet 1. etasje

 Engasvegen 13A , 7900 RØRVIK

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 210, bnr. 554, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 22528-1048

Referansenummer: EQ8752

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kristian Skeie



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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.

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 Nærøysund.

Rapportansvarlig

Svein Kristian Skeie

Svein Kristian Skeie

svein.kristian@takstforum.com

950 23 337

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
- 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet oppført i 2001 sentralt i Rørvik sentrum. Overflater og materialer stort sett fra byggeår. Innvendige vegger (tørre rom) er nylig overmalt. Ellers bærer boligen preg av lite vedlikehold, og det kreves en god del oppgardering og vedlikehold i nærmeste fremtid. Spesielt gjelder dette bad, som pr i dag ikke kan brukes da det mangler en del utstyr.

Leilighet 1. etasje - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduet i det store soverommet er skiftet (2016) og har 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse utenfor inngangen. Terrassen har dekke av impregnert treverk, hvor noe er malt og noe er ubehandlet. Dekket er festet til underliggende impregnert bjelkelag som står på bakken. Rekkverk av stående bord.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat,fliser og belegg. Veggene har strie. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Rommet har vinylbelegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning er delvis fjernet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ringmur med støpt plate på grunn. Det er ikke påvist drenering, men det kan ikke utelukkes at det finnes.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen er ikke utført med radonsperre, og det er heller ikke utført

radonmålinger.

Boligen mangler både røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet 1. etasje

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

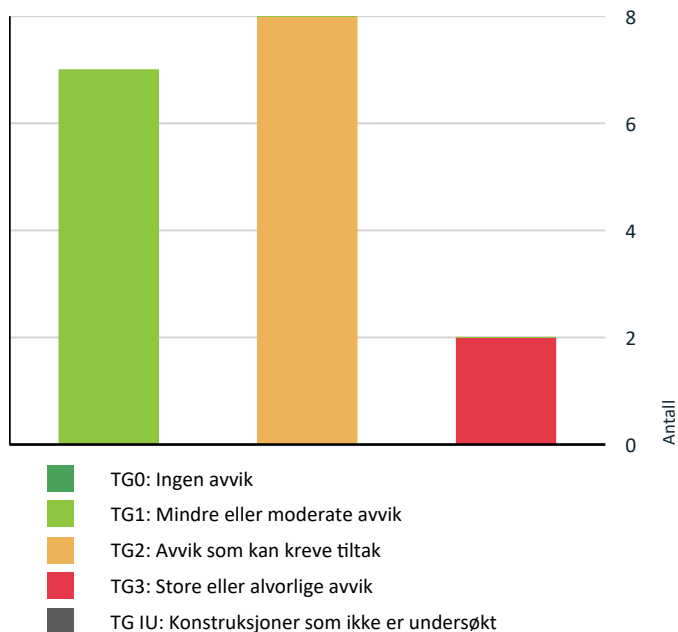
Søknadstegning av 15/1-2001

Bodbygg felles

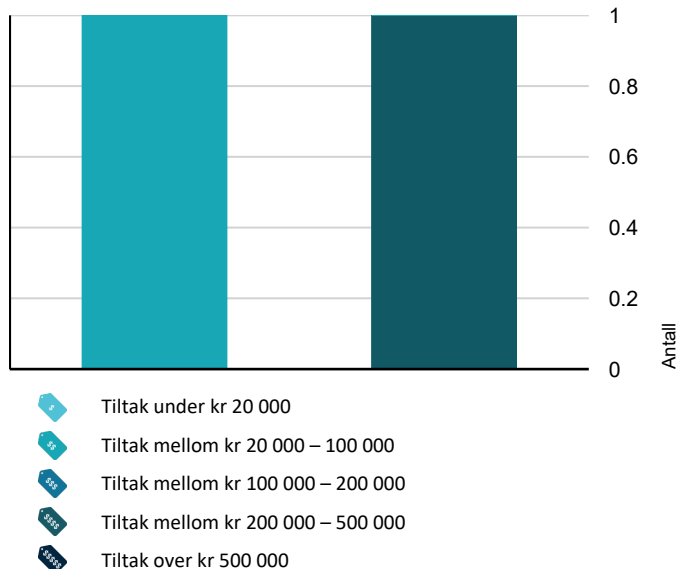
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 1. etasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
 - ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
 - ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1. ETASJE

**Byggeår**

2001

Kommentar

Ferdigattest

Anvendelse**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Finer over og under stuevinduet har betydelig svelling, og malingen er avflasket. Ytre hjørne ved inngangspartiet er tydelig skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Finerfelt over og under vinduet i stuen bør skiftes ut, og skadet utvendig hjørne ved inngangspartiet må utbedres ved å skifte enkelte bord.

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for videre råteutvikling, økte vedlikeholdskostnader og skade på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduet i det store soverommet er skiftet (2016) og har 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det store vinduet i stuen har punktert glass, og det ene åpningsvinduet lar seg ikke åpne.
Alle vinduer fremstår som noe værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduet i stuen bør skiftes ut for å unngå varmetap, fuktskader og redusert funksjonalitet.

Alle vinduer bør males utvendig for å beskytte treverket mot videre forvitring og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og ytterligere skader.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Glass i døren er sprukket.

Det mangler pakning rundt deler av døren.

Sprosser i døren er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

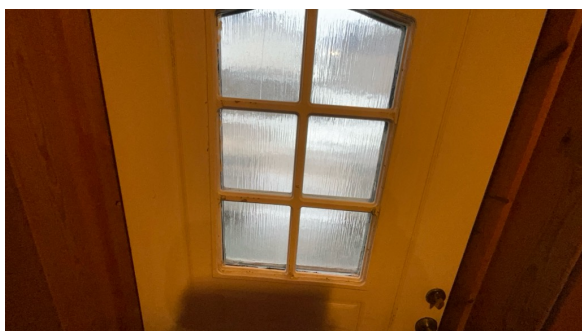
- Tiltak:
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Glass i døren bør skiftes ut for å hindre ytterligere skade og redusere varmetap.

Pakning rundt døren bør ettermonteres eller utbedres for å forhindre kald trekk og redusere energitap.

Slitte sprosser bør vedlikeholdes eller byttes for å opprettholde dørens funksjon og utseende.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt varmetap, fuktskader og redusert komfort.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor inngangen. Terrassen har dekke av impregnerert treverk, hvor noe er malt og noe er ubehandlet. Dekket er festet til underliggende impregnerert bjelkelag som står på bakken.

Rekkverk av stående bord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Både terrassen og rekkverket har behov for ny overflatebehandling.

Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm, men det er ikke krav til rekkverk nå terrassen ligger under 50cm fra bakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ny overflatebehandling av både terrasse og rekkverk for å hindre forringelse av materialene og redusere risiko for råtne og skader.

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men dette medfører ingen umiddelbar konsekvens da terrassen ligger under 50 cm fra bakken.



INNENDIG

TG 3 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Laminatgulvet på kjøkkenet har store skader der det er avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

Ellers på laminatgulvet er det noe topping i endeskjøtene.

På vinylbelegget er det en del malingssøl, spesielt på soverom 1.

Gulvfliser i vindfang er noe sprukket ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

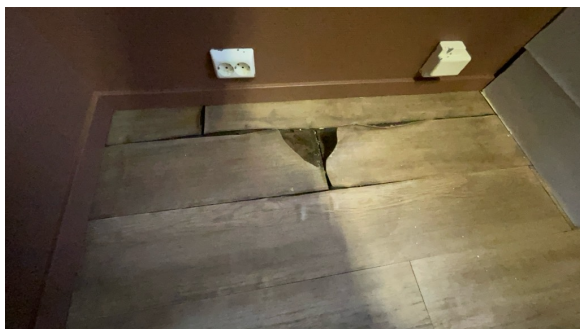
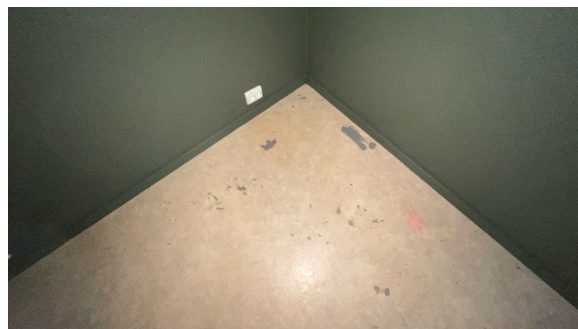
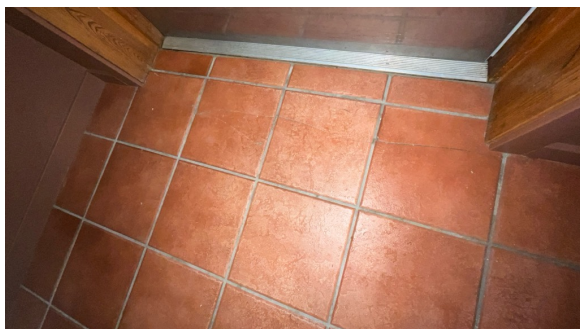
- Tiltak:

Laminatgulvet i stue/kjøkken og gang bør skiftes i sin helhet for å unngå ytterligere skader og sikre tilfredsstillende brukskvalitet.

Malingssøl på vinylgulv, spesielt på soverom 1, bør fjernes. Alternativt kan nytt gulv vurderes, da eksisterende belegg er preget av slitasje. Dette vil forbedre både estetikk og funksjon.

Sprukne gulvfliser i vindfang bør utbedres for å redusere risiko for ytterligere skade og for å unngå potensiell snublefare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er foretatt måling mht høydeavvik i følgende rom:

Stue/kjøkken: ca 5mm høydeavvik gjennom hele rommet

Soverom 2: ca 3mm høydeavvik gjennom hele rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

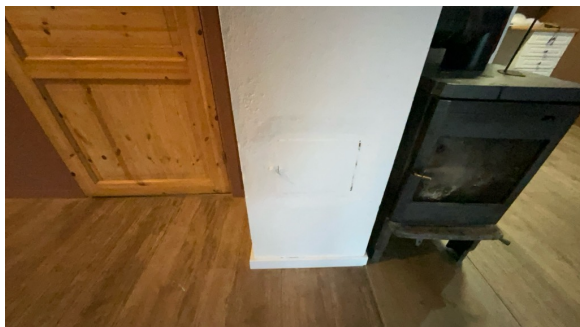
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan føre til økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

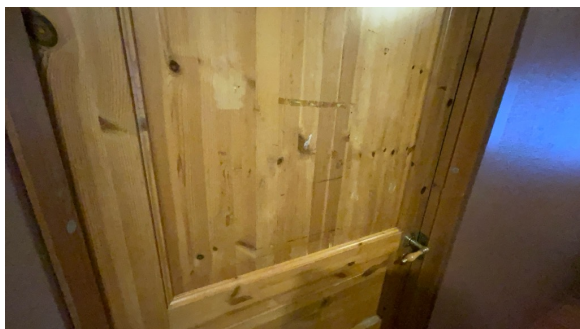
Dørene er generelt noe slitt og har flere hakk i dørbladene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør pusses ned og lakkeres eller males for å utbedre slitasje og hakk.

Dersom dette ikke gjøres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan redusere både funksjon og estetikk på dørene.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Rommet har vinylbelegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og himlingsplater i tak.

Rommet er utstyrt med toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning er delvis fjernet.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere mangler og betydelig slitasje i rommet, blant annet:

- Sår og skader på vegger og tak
- Dårlig eller stygg fusing rundt toalettet
- Manglende baderomsinnredning
- Dusj uten dusjvegger
- Toalettsete er ikke mulig å feste til toalettet.

Konsekvens/tiltak

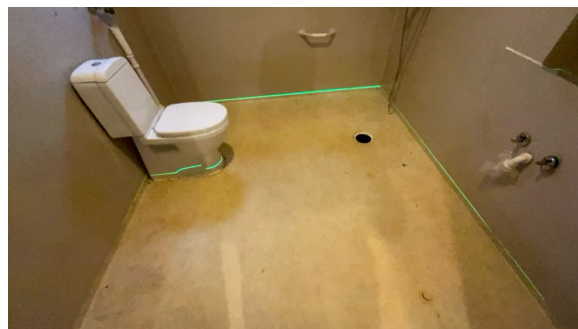
Tilstandsrapport

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende og skadet overflatebehandling, dårlig fuging og fravær av dusjvegger øker risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å dokumentere alle utførte arbeider, spesielt tettesjikt og våtromsløsninger, for å redusere usikkerhet og fremtidig risiko.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, som er det laveste verdien ved bruk av Protimeter MMS3

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dørhengsler må byttes eller gjennomgås.

Det er delvis store slitasjemerker på skrogene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørhengsler må gjennomgås og eventuelt skiftes ut for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade på innredningen.

Slitasjemerker på skrogene bør overmales eller utbedres for å forlenge levetiden og opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

På soverom 2 er vinduet skiftet til et vindu uten ventil, noe som medfører redusert ventilasjon i dette rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For å opprettholde god ventilasjon i rommet bør det etableres en veggventil.

Redusert ventilasjon kan føre til dårlig innelima og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2001 Byggeår

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

Ukjent

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

Ukjent

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

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?
Nei

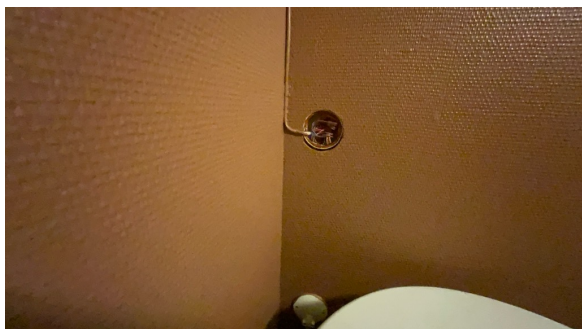
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det mangler lokk til koblingsboks i boden. Noen kontakter er skjevt montert, men de er ikke løse.

Undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og for full vurdering av det elektriske anlegget anbefales det kontroll av en godkjent elektroinstallatør.



TOMTEFORHOLD

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Ringmur med støpt plate på grunn. Det er ikke påvist drenering, men det kan ikke utelukkes at det finnes. En slik konstruksjon har vanligvis få konsekvenser dersom det ikke er drenering.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Boligen er ikke utført med radonsperre, og det er heller ikke utført radonmålinger.
Boligen mangler både røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger medfører økt helserisiko for beboere.

Det må installeres godkjente røykvarslere og brannslukningsapparat i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tidlig varsling og mulighet for slukking ved brann, og dermed redusere risikoen for personskade og materielle skader.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet 1. etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Leilighet 1. etasje	Kr.	1 400 000

Bodbygg felles

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bodbygg felles	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 430 000
------------------------------------	------------	------------------

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

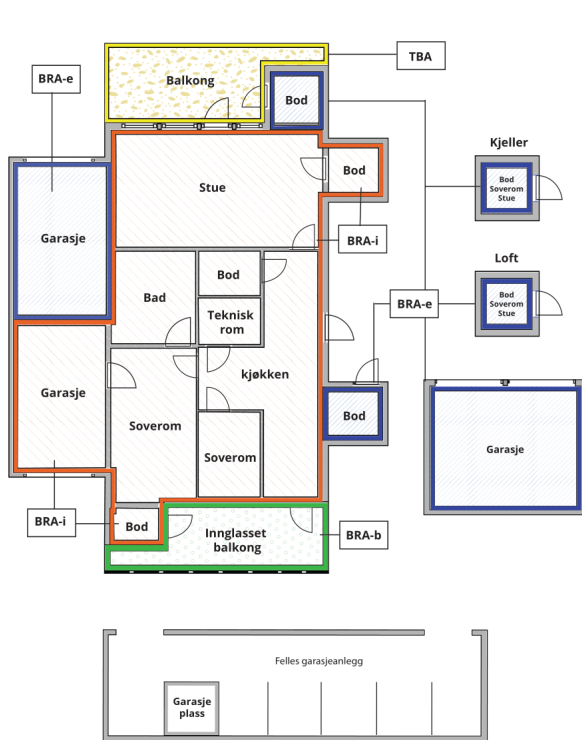
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Leilighet 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67			67	12
SUM	67				12
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, vindfang, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Søknadstegning av 15/1-2001

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Bodbygg felles

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utvendig bod	

Kommentar

Arealet er ett estimat da nøkler manglet og det ikke var mulig å måle opp rommet.

Boden er felles bygg med flere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

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)
Leilighet 1. etasje	64	3
Bodbygg felles	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	554		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Engasvegen 13A							
Hjemmelshaver							
Johansen Karin Synnøve							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt plassert leilighet i Rørvik sentrum, med nærhet til alle fasiliteter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Flat tomt, med parkeringsmuligheter i bakgården

Bygninger på eiendommen

Bodbygg felles



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Standard

Bodbygg felles med ander boenheter i bygget. Støpt plate på grunn, vegger med bindingsverk og liggende kledning, tak med saltak utførelse. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon .

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 fuktinnhold 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.