


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tennfjordvågvegen 251, 7990 NAUSTBUKTA

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 99, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 18.07.2024

Rapportdato: 04.08.2024

Oppdragsnr.: 18795-1358

Referansenummer: WR1320

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater av ukjent alder.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Takrenner og nedløpsrør består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå.
Ingen avvik er registrert på befaringdagen.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Utvendig kledning av eternitt og liggende trekledning.
Eternitt er av eldre dato, liggende av nyere ukjent alder.

Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest som er kreftfremkallende.
Ved fjerning/sanering av eternitt er det viktig å sette seg godt inn i lovverk i forhold til både håndtering og levering på avfallsmottak.

TG 2 settes på grunn av eldre kledning, spikerlekter og evt vindspærre.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loftet er et kaldloft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringdagen observert stedvise fuktmerker i undertaket, men ingen fohøyede fuktverdier er registrert ved fuktsøk.
For øvrig ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Det registreres spor etter mus. Ytterligere undersøkelser må påregnes.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Datering i perioden 1983 - 2013.
Det registreres noe slitasje på vinduer av eldre alder.
En oppgradering / utskiftning anbefales planlagt.

Det er registrert enkelte punkterte vinduer på befaringdagen. Punktering av vinduer er tidvis vanskelig å påvise men er påregnelig på sikt på eldre vinduer med 2 lags glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det er registrert slitasje på innvendige overflater.
For å tilfredsstille dagens forventning til standard anbefales det å planlegge en oppgradering.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.

Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

Boligen har mursteinspipe og vedovn på stue i 1.etg.

Sotluke i kjeller.

Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.

Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur.

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

Ved fuktsøk er det indikert forhøyede indikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.
Det er registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv.

Dette er ikke unormalt da boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter.
Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen.

Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater.

I underkant av kjøkken er det målt fuktavvik på 26,5 vektprosent i himling. Årsak er trolig lekkasje fra vannrør i forbindelse med kjøkken. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Det anbefales å etablere kappilærbrytende sjikt under tresøyler som står mot betonggulvet.

Søyler må skiftes da de er råteskadet.

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med lukkede trinn.

Trappa mangler rekkverk oppe i 2.etg. Tiltak må påregnes.

Det mangler håndløper på vegg, noe som anbefales etablert.

Rekkverk mellom 1.etg og 2.etg er lavere (76 cm) enn anbefalt minimumshøyde på 90 cm.

Det anbefales å foreta tiltak for å sikre trappa ved bruk.

Innvendig har boligen en kombinasjon av profilerte, finerte og hvite finerte dører.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ikke registrert avvik av

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet har ukjent opprinnelse.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Avløp direkte til sluk.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering er det målt motfall på gulv. Motfall gir TG 3 i henhold til rapportens referansenivå.
Vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning med bruken med dusjkabinett. Jevnlig rengjøring av sluk anbefales for å sikre god avrenning.
Badet har plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ved inspeksjon av sluk er det ikke registrert symptomer på skader.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, derav TG 2.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.
Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot kjøkken. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 90 tallet med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Rommet har laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Det er flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Innredningen har noe slitasje. Vurderes kun å være av kosmetisk betydning.

Det er ved fuktsøk i gulv inne mellom benkeskap registrert fuktavvik.
Årsak er trolig en lekkasje på vannrør i forbindelse med kjøkken. Ytterligere undersøkelser må påregnes.
Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er på befaringdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger, derav TG 2.

Det anbefales åpning for kontroll av vannrør i forbindelse med kjøkken. Se under punktet "rom under terreng" for videre omtale.
Avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.
Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen. Det er installert varmepumpe på stue i 1.etg. Mitsubishi med produksjonsår 2014.
Boligen har en varmtvannstank på 194 liter. Berederen er gulvmontert i kjeller og i rom med sluk.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringdagen.
Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Elanlegget er et åpent anlegg i hovedsak fra byggeår.
Sikringer består av skrusikringer, er etablert på vegg oppe på loftsgang.
Det er krav til minst en brannvarsler og minst et slukkeapparat i hver etasje.
Om slukkeapparat er over 10 år, skal det enten inn på service eller skiftes.
Brannvarslere som er over 10 år må skiftes, dette avhengig av enkelte produsenter som har kortere levetid.
Dette til orientering.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra opprinnelig byggeår.

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

Ved kontroll av kjeller er det registrert noe fukt. Med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes svikt i utvendig fuktsikring / drenering.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Bygningen har i hovedsak betonggrunnmur.

Delvis kledd med treullplater innvendig.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Ved inspeksjon er det ikke registrert symptomer på skader i grunnmur som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning. Stedvise riss i murpuss forekommer. Igjenpussing anbefales.

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Det er på befaringdagen ikke registrert ansamling av vann på bakken inntil boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra byggeår. Boligen er tilkoblet septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er av ukjent alder. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type, fra byggeår.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

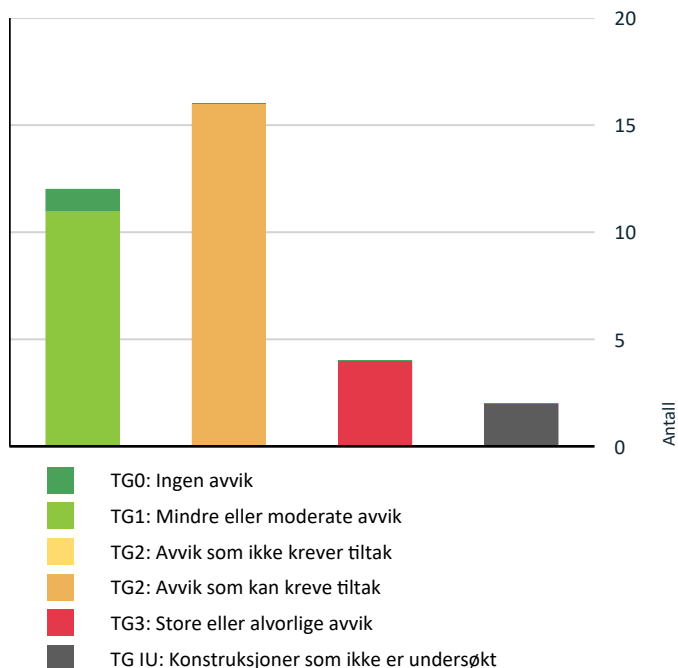
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

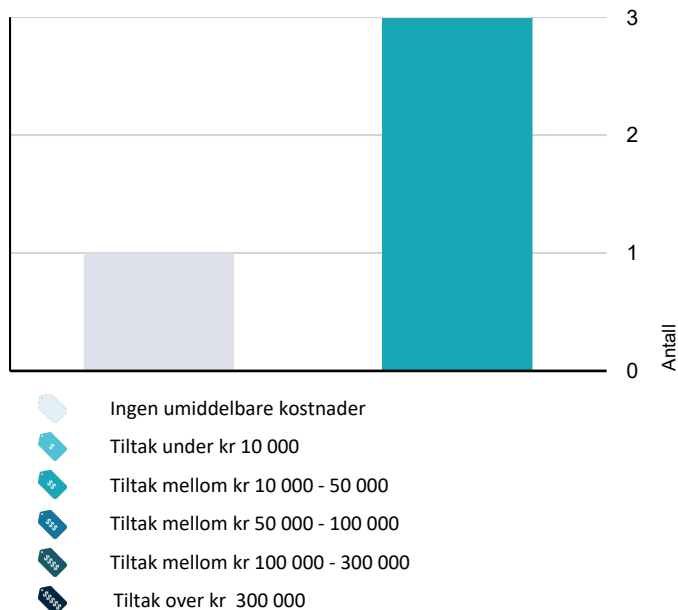
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Terrassedør, 1.etg / 2.etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Tilleggsbygninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

 - ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

 - ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater av ukjent alder.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør består av metall.

Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Utvendig kledning av eternitt og liggende trekledning.

Eternitt er av eldre dato, liggende av nyere ukjent alder.

Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest som er kreftfremkallende.

Ved fjerning/sanering av eternitt er det viktig å sette seg godt inn i lovverk i forhold til både håndtering og levering på avfallsmottak.

TG 2 settes på grunn av eldre kledning, spikerlekter og evt vindsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eternittkledning, spikerlekter og evt vindsperre bak er av eldre dato. Derav TG 2.

Kledningen har oversteget over halvparten av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rehabilitering av utvendig kledning anbefales planlagt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Loftet er et kaldloft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen observert stedvise fuktmerker i

Tilstandsrapport

undertaket, men ingen forhøyede fuktverdier er registrert ved fuktsøk.
For øvrig ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

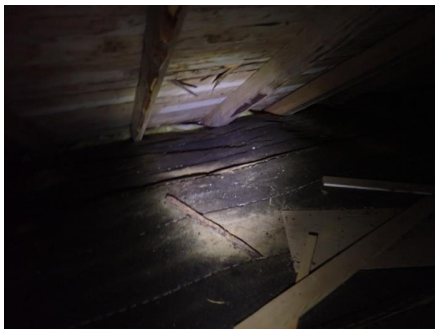
Det registreres spor etter mus. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Datering i perioden 1983 - 2013.
Det registreres noe slitasje på vinduer av eldre alder.
En oppgradering / utskiftning anbefales planlagt.

Det er registrert enkelte punkterte vinduer på befaringsdagen. Punktering av vinduer er tidvis vanskelig å påvise men er påregnelig på sikt på eldre vinduer med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Ut over dette slitasje på vinduer av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ytterdør

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1992.
Noe slitasje må påregnes. Ut over dette fungerer døren som tiltenkt på befaringsdagen.

TG 3 Terrassedør, 1.etg / 2.etg

Bygningen har malt balkongdør i tre. Dørene er av eldre dato.
Dør i 1.etg har betydelig slitasje utvendig. Bør skiftes.
Terrassedør i 2.etg er avstengt og ikke i bruk. Er av eldre dato og derfor slitt.
Terrassedør i 2.etg må forbli stengt da det ikke er etablert veranda eller tilsvarende utvendig, for trygg ferdsel.
TG 3 settes på grunn av råteskade i terrassedør i 1.etg og ellers generell slitasje.

Vurdering av avvik:

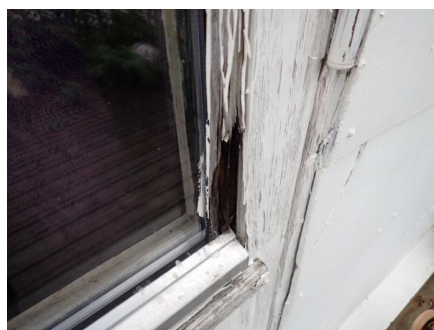
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU Tilleggsbygninger

Tilleggsbygninger er ut over underliggende kommentarer ikke kontrollert eller vurdert i rapporten.

Uthus er av dårlig forfatning og må påregnes totalrehabilitering. Er ikke oppmålt eller kontrollert på befaringsdagen

Bod (tidligere fjøs) er ikke oppmålt på befaringsdagen da den er låst.
Er heller ikke kontrollert i forhold til tilstand, som derfor er usikker.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det er registrert slitasje på innvendige overflater.
For å tilfredsstillte dagens forventning til standard anbefales det å planlegge en oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn på stue i 1.etg.
Sotluke i kjeller.

Tilstandsrapport

Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur.

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

Ved fuktsøk er det indikert forhøyede indikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.

Det er registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv.

Dette er ikke unormalt da boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen.

Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater.

I underkant av kjøkken er det målt fuktavvik på 26,5 vektprosent i himling. Årsak er trolig lekkasje fra vannrør i forbindelse med kjøkken. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Det anbefales å etablere kappilærbrytende sjikt under tresøyler som står mot betonggulvet. Søyler må skiftes da de er råteskadet.

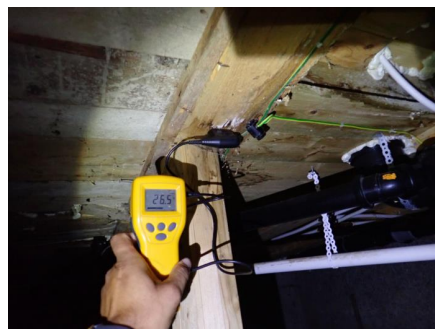
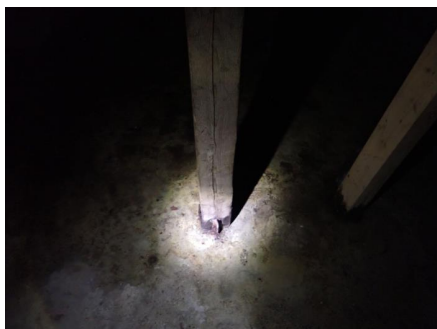
Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med lukkede trinn.

Trappa mangler rekkverk oppe i 2.etg. Tiltak må påregnes.

Det mangler håndløper på vegg, noe som anbefales etablert.

Rekkverk mellom 1.etg og 2.etg er lavere (76 cm) enn anbefalt minimumshøyde på 90 cm.

Det anbefales å foreta tiltak for å sikre trappa ved bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

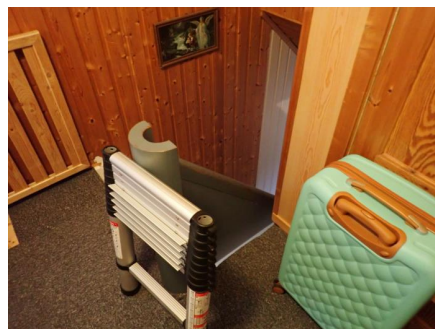
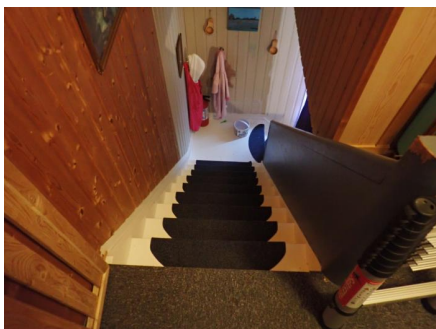
Det mangler rekkverk i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må etableres i 2.etg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent opprinnelse. Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset. Avløp direkte til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering er det målt motfall på gulv. Motfall gir TG 3 i henhold til rapportens referansenivå. Vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning med bruken med dusjkabinett. Jevnlig rengjøring av sluk anbefales for å sikre god avrenning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales med tanke på fallforhold.

Det må påregnes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Om man forlater boligen over tid anbefales det å skru av vannet til boligen / rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Ved inspeksjon av sluk er det ikke registrert symptomer på skader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, derav TG 2.

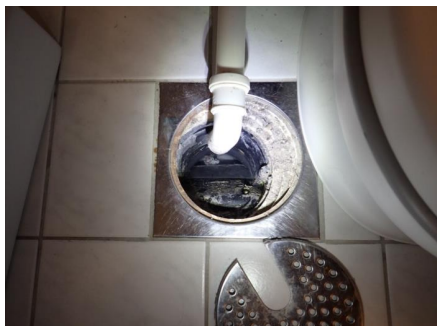
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørraskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 90 tallet med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Rommet har laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Det er flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Innredningen har noe slitasje. Vurderes kun å være av kosmetisk betydning.

Det er ved fuktøk i gulv inne mellom benkeskap registrert fuktavvik. Årsak er trolig en lekkasje på vannrør i forbindelse med kjøkken. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har slitasje. Det er registrert fukt i gulv i front kjøkkenskap/utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje vurderes kun å være av kosmetisk betydning. Årsak til fukt må undersøkes nærmere. (Se punktet "Rom under terreng" for videre omtale)

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger, derav TG 2.

Det anbefales åpning for kontroll av vannrør i forbindelse med kjøkken. Se under punktet "rom under terreng" for videre omtale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue i 1.etg.

Mitsubishi med produksjonsår 2014.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 194 liter.

Berederen er gulvmontert i kjeller og i rom med sluk.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringdagen.

Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elanlegget er et åpent anlegg i hovedsak fra byggeår.

Sikringer består av skrusikringer, er etablert på vegg oppe på loftsgang.

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.

1950

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

4.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Med bakgrunn i alder på anlegget anbefales det å rekvirere eltakstmann, autorisert elektriker eller edt lokale eltilsyn fo kontroll av anlegget og tilstand.

Generell kommentar

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.

TE 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er krav til minst en brannvarsler og minst et slukkeapparat i hver etasje.

Om slukkeapparat er over 10 år, skal det enten inn på service eller skiftes.

Brannvarslere som er over 10 år må skiftes, dette avhengig av enkelte produsenter som har kortere levetid.

Dette til orientering.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra opprinnelig byggeår.

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

Ved kontroll av kjeller er det registrert noe fukt. Med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes svikt i utvendig fuksikring / drenering.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har i hovedsak betonggrunnmur. Delvis kledd med treullplater innvendig.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Ved inspeksjon er det ikke registrert symptomer på skader i grunnmur som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning. Stedvise riss i murpuss forekommer. Igjenpussing anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvise riss i murpuss er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Igjenpussing utvendig anbefales.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Det er på befaringdagen ikke registrert ansamling av vann på bakken inntil boligen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra byggeår. Boligen er tilkoblet septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er av ukjent alder. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type, fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

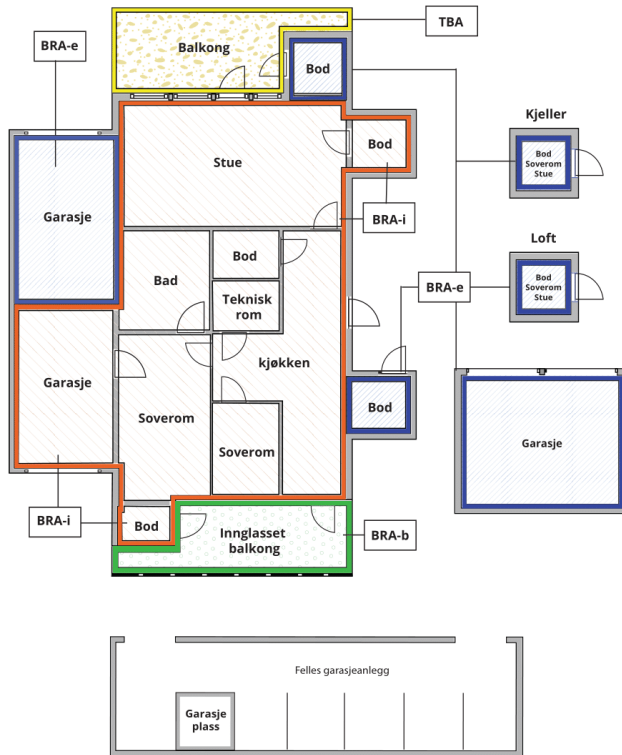
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	57			57	
2.etasje	43			43	
Kjeller	50			50	
SUM	150				
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré / gang, Bad , Kjøkken , Stue , Trapperom , Soverom		
2.etasje	Gang / trapp, 6 soverom		
Kjeller			

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	100	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2024	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	99	6		0	392370.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tennfjordvågvegen 251

Hjemmelshaver

Skillingsaas Fredrik Davidsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til ca 4,9 km (8 min kjøriung) fra Coop marked Naustbukta.
Ca 28 km (28 min kjøring) fra Kolvereid og ca 20 km fra Bogen i nord.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til landbruk og spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er relativt flat. Opparbeidet med parkering for flere biler.
Gressplen rundt deler av boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WR1320>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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