

Tilstandsrapport



Enebolig



Foldavegen 5328, 7970 KOLVEREID



NÆRØYSUND kommune



gnr. 65, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 20355-1274

Referansenummer: KK1031

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



Takstnett
Takstforum Midt-Norge

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy

Uavhengig Takstingeniør

knut@takstforum.com

900 71 559



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig fra 1903 men har siden byggeår hatt oppgraderinger og spesielt de siste 20 årene der det kan nevnes følgende.

2003: Etterisolering og utvendig kledning

2015: Takteking og takrenner og en del plattinger og terrasser.

2015: Totalrenovering 1. etasje med nytt kjøkken, bad/vaskerom og overflater

2015: Innvendige vann og avløp

Boligen framstår generelt i bra stand men hovedkonstruksjon er fra opprinnelige byggeår og med forventet noe slitasje. Likevel vurderes det ikke ut fra tilstand spesielle strakstiltak men kan påregnes noe oppgraderinger i 2. etasje, ellers normalt vedlikehold.

Det vises ellers til beskrivelse avvik og tiltak under kapittel konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedbygg og garasje er av profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra stige ved inngang. Takteking på deler av garasje med papptekking.

Takrenner, beslag og nedløpsrør av lakkert aluminium. Takstige i stål. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Konstruksjon fra rundt 1900 tallet men det ble etterisolert og med ny kledning i 2003.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på rundstokker. Kottrom utenfor rom i 2. etasje. Begrenset isolering men noe synlig isolering i skrådel av tak over soverom og gang.

Variierende alder på vinduer men de fleste fra 2000 tallet og som trevinduer med 2 lags glass. Vindu på 1 soverom på loft fra 1983 og med 3 lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glass og balkongdører som PVC med 2 lags glass. Dører garasje som malte tredører der 1 er med glass. Garasjeport i stål med motorstyring.

Terrasse utenfor stue anlagt på trepillarer. Noe ukjent fundamentering da det ikke var synlig. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver.

Plattinger på mark ved inngang samt på baksiden av boligen utført i impregnert konstruksjon og spaltet dekke.

Utvendige trapper som tretrapper i impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat, vegger med malt panel, malt tapet/strie og malte plater og tak med malte plater. Noe varierende alder men alle overflater i 1. etasje oppgradert i 2014/15.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har elementpipe med foringsrør. Malte og pussede overflater med forblendingsstein i stue. Sotluke under trapp i gang. Vedovn fra 2013 plassert på stålplate. Heldekkende pipebeslag over tak.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i mur.

Trapp som spindeltrapp i stål og tre. Rekkverk med håndlist og spiler i plast.

Innvendig har boligen malte glatte finerdører i 1. etasje og finerdører av eldre dato i 2. etasje

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet etablert i 2015 med flis på gulv som er med påstøp med varmekabler og baderomsplater på vegger. Rommet utstyrt med, badekar, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant, overskap og speil, dusjsone med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2015 med glatte folierte fronter og laminat benkeplate. Plate type kitchenboard mellom benk og overskap. Utstyrt med integrert komfyr og platetopp, oppvaskmaskin og halvtintegrert kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk i kanal som avsluttes på kottrom utenfor 2. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelingstokk plassert under tak i krypkjeller.

Det er avløpsrør av plast der det meste er lagt opp i krypkjeller. Boligen har naturlig ventilasjon som vurderes som normalt ut fra bygningens oppføringstidspunkt.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad/vaskerom. Luft til luft varmepumpe i stue fra 2014

Sikringsskap plassert i tidligere trappeoppgang til 2. etasje. Eier opplyser om at det er foretatt kontroll av anlegget i 2023 og at avvik er utbedret.

Røykvarslere i begge etasje og brannslukningsapparat plassert i bod i kjøkken

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er ukjent men ut fra alder og utførelse er det trolig ikke drenering men det er etablert avløp fra taknedløp til grunn.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur der den er utvendig påstøpt/pusset. Garasje med støpt plate på mark og mur i lettklinkerblogg i nedre del av vegg.

I hovedsak flatt terreng rundt boligen. Mye er tildekket da det er etablert my plattinger.

Utvendig vann og avløpsrør er trolig av plast med noe ukjent alder.

Det er vannforsyning fra privat brønn og privat avløp med felles 3 kamret septiktank med nabo utført i betong.

Septiktanken er av betong med ukjent alder men det er plasstøpt betongkum og trolig godt ut i forventet levealder.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

3 600 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

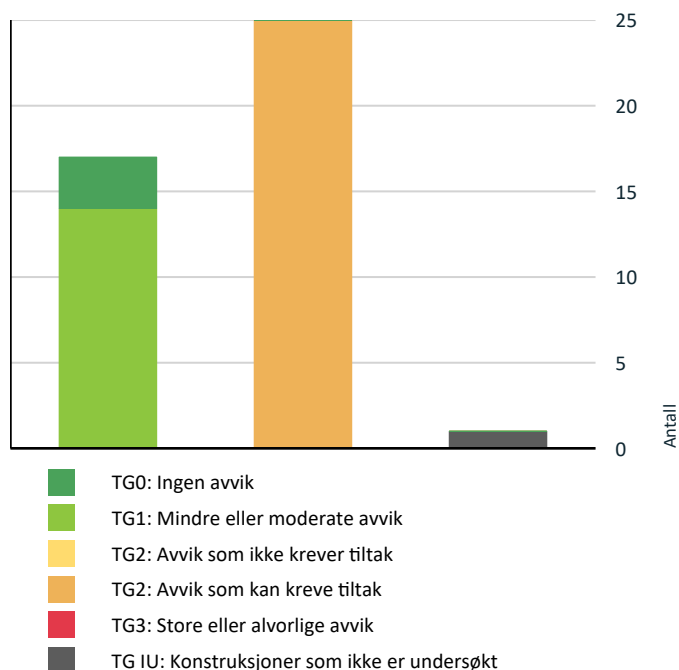
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

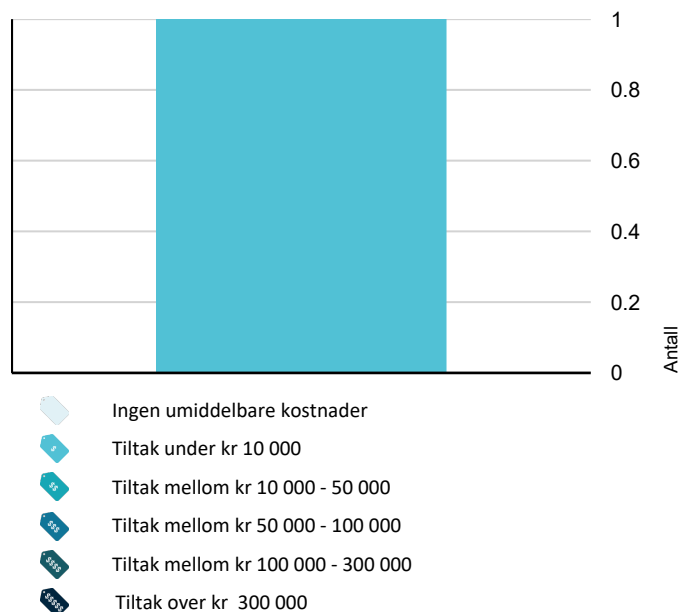
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking del av garasje

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør stue og kjøkken

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Dører 2. etasje

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1905

Kommentar

Boligen opprinnelig fra 1905 men totalrenovert de siste 20 årene

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Etterisolering og utvendig kledning
2015	Modernisering	Utvendig tak og takrenner
2015	Modernisering	Bad/vaskerom
2015	Modernisering	Kjøkken
2015	Modernisering	Innvendige overflater

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Takteking del av garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen er brettet opp under kledning og det er stedvis åpent mellom kledning på boligen og papptekkingen. Mangler stormbord på vindskie på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montering av overgangsbeslag mellom kledning og tak for å hindre vanninntrengning.

Tilstandsrapport



Papptekking avsluttet under kledning



Manglende stormbord vindkie

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløpsrør av lakkert aluminium. Takstige i stål.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Takstige er ikke innfestet i konstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet angående snøfangere er vurdert ut fra byggemeldingstidspunkt da det ikke var krav til snøfangere men ny taktekking ble lagt i 2015 og da det er glatte takplater og bratt takvinkel anbefales det montering av snøfangere grunnet sikkerhet. Det bemerkes likevel at slike eldre konstruksjoner har begrenset bæreevne og ved mye snø på taket vil dette medføre økt belastning. Må monteres takstige iht. dagens krav der stiger skal innfestes i konstruksjon.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Konstruksjon fra rundt 1900 tallet men det ble etterisolert og med ny kledning i 2003. Ukjente forhold angående konstruksjon da den er innkledd men kledning vurderes i bra stand.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

TG 1 Takkonstruksjon garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på rundstokker. Kottrom utenfor rom i 2. etasje. Begrenset isolering men noe synlig isolering i skrådel av tak over soverom og gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon er fra 1905 og forventet avvik ut fra dagens konstruksjoner angående bæring og isolering. Noe begrenset inspeksjon men ut fra det som kunne avdekkes i kottrom er det ikke større svekkelser. Noe mindre synlig nedbøyning på tak utvendig men vurderes normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for spesielle tiltak ut fra konstruksjonens oppbygging men det bemerkes at konstruksjon har begrenset isolering og nedbøyning bør holdes under oppsikt. Spesielt hvis det monteres snøfangere som medfører økt belastning.



Takkonstruksjon

Vinduer

Varierende alder på vinduer men de fleste fra 2000 tallet og som trevinduer med 2 lags glass. Vindu på 1 soverom på loft fra 1983 og med 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste vinduer noe ut i forventet levetid men ingen større svekkelser unntatt noe utvendig overflateslitasje. Vindu på 1 soverom fra 1983 med generelt større slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med oppgradering av vindu fra 1983 eller vurderes vinduene å ha en del gjenstående levetid ved normalt vedlikehold.



Vindu 2. etasje

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glass.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ytterdør tar noe mindre i karm samt at det er noe utsvelling utvendig på nedre del av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnes noe justering på kort sikt og så kan utsvelling utvendig holdes under oppsikt.

TE 1 Dører garasje/utvendig bod

Garasje/utvendig bod har malte tredører der 1 dør er med 2 lags glass.

TE 1 Garasjeport

Garasjeport som stålport med motorstyring.

TE 2 Balkongdør stue og kjøkken

Balkongdører i stue og kjøkken som PVC balkongdører

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Begge dører har utettheter mellom karm og dørblad i nedre del på åpningsside

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Påregnes noe justering på begge dører men det utelukkes ikke at begge dører må oppgraderes da det kan være utfordrende å få tilstrekkelig tetting

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue anlagt på trepillarer. Noe ukjent fundamentering da det ikke var synlig. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og liggende rekkverksbord

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket er med høyde 82 cm der dagens krav er 1 m. Det er en mindre del med rekkverk ved trapp. Det er 52 cm fra platting og opp på terrasse og ved høyder over 50 cm er det krav til rekkverk.

Det er noe mangelfull dimensjonering av gulvbjelker som medfører noe svikt i konstruksjon samt noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Angående manglende rekkverk kan det anbefales montering fra hjørne og bort til trapp samt at det kan anbefales noe forsterkning av bjelkelag samt normal overflatebehandling.

Tilstandsrapport



TG 1 Plattinger på mark

Plattinger på mark ved inngang samt på baksiden av boligen utført i impregnerert konstruksjon og spaltet dekke. Plattinger vurderes i normal bra stand uten større svekkelser

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper som tretrapper i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp opp til terrasse samt fra utgang kjøkken mangler rekkverk/håndlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan anbefales rekkverk eller håndlist iht. krav selv om det er lav høyde



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat, vegger med malt panel, malt tapet/strie og malte plater og tak med malte plater. Noe varierende alder men alle overflater i 1. etasje oppgradert i 2014/15. Overflater i 1. etasje i god stand mens det i 2. etasje er noe mangelfullt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i 2. etasje av noe eldre dato og noe manglende utførelse i gang i 2 etasje. Ellers noe mindre kanting på laminat i stue/kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan påregnes noe tiltak på overflater i 2. etasje ellers kan overflater tas over noe tid, behov og framtidig bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Trebjelkelaget er av eldre dato. Målt med planlaser i stue, kjøkken og gang i 1. etasje. Ble registrert avvik i gang opp mot 30 mm ellers noe påregnelig avvik ut fra at etasjeskille er av eldre dato.

Opplyses og at det trolig er begrenset isolering.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak:

Anbefales videre undersøkelser angående tilstand. Begrenset mulighet for vurdering fra kryprom der det er lavt og ved eventuelle tiltak må etasjeskille åpnes fra overside.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med foringsrør. Malte og pussede overflater med forblendingsstein i stue. Sotluke under trapp i gang. Vedovn fra 2013 plassert på stålplate. Heldekkende pipebeslag over tak.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

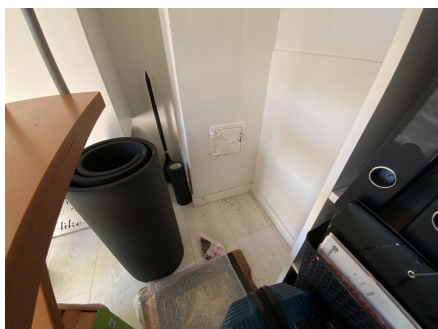
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefales montering av plate på gulv under sotluke med tanke på brannsikkerhet

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i mur.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er begrenset adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig



Krypkjeller



Adkomst krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Trapp som spindeltrapp i stål og tre. Rekkverk med håndlist og spiler i plast.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik:

Trapp er noe smal og bratt som gir en noe begrenset bruk samt redusert sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp vurderes funksjonell for adkomst til 2. etasje men kan anbefales tiltak da trapp er smal og bratt ut fra dagens krav og standard på innvendige trapper.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte finerdører i 1. etasje.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Dører 2. etasje

Innvendig i 2. etasje har boligen finerdører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Dører tar noe i karm/terskel samt generelt normal bruksslitasje ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Påregnelig med justering på kort sikt ellers kan tiltak vurderes ut fra framtidig bruk og behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet etablert i 2015 med flis på gulv som er med påstøp med varmekabler og baderomsplater på vegger. Rommet utstyrt med, badekar, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant, overskap og

Tilstandsrapport

speil, dusjsone med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe begrenset fuging mellom underkant veggplater og sokkellist. Og noe løse lister i hjørner men det kan være utført fuging bak list. Og en tverrgående skjøt bak plassering av vaskemaskin der det er fuget med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan anbefales tiltak på fuging ellers anbefales det at forhold holdes under oppsikt da dusjng rett på slike overflate vurderes som en risikokonstruksjon ved hyppig bruk og større fuktpåkjenning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe bom under enkelte fliser men i begrenset omfang. Ellers er det noe begrenset fall til sluk fra dør samt at det i dusjsone er noe lite fall.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefales at forholdet angående bom under fliser. Eier opplyser om at det er foretatt noe fuging i områder der det var oppsprekking i fuger slik at dette kan holdes under oppsikt

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av epoxybelegg

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Sluk under badekar har begrenset tilgang til rengjøring uten å ta fram badekar. Ellers er det ukjente forhold angående tettesjikt da det ikke foreligger dokumentasjon. Stedvis noe åpninger mellom sokkellist og oppkant med epoxy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales generelt jevnlig rengjøring av sluker. Anbefales fuging i overgang oppkant med epoxybelegg og sokkellist for å begrense fare for fuktinntrengning.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet utstyrt med badekar, veggmontert toalett, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant og overliggende speil, dusjsone med glassdører, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.

Årstell: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstell: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot yttervegg og tømme konstruksjon i delingsvegg.

Årstell: 2015

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken fra 2015 med glatte folierte fronter og laminat benkeplate. Plate type kitchenboard mellom benk og overskap. Utstyrt med integrert komfyr og

Tilstandsrapport

platetopp, oppvaskmaskin og halvintegreert kjøleskap. Kjøkken vurderes i bra stand men mangle komfyrvakt

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk i kanal som avsluttes på kottrom utenfor 2. etasje.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uttrekkskanal avsluttet på kottrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales å føre avtrekkskanal ut i vegg eller en luftehatt på tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelingstokk plassert under tak i krypkjeller. Rørøpplagg vurderes funksjonelt men ved eventuelt lekkasje ledes vann til krypkjeller og begrenset mulighet til å avdekke lekkasjen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Vannrør

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast der det meste er lagt opp i krypkjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ukjente forhold angående lufting av avløp samt at det ikke er stakeluke på avløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales videre undersøkelser angående lufting av avløp. Angående stakemuligheter kan det anbefales montering av stakeluke på avløp i krypkjeller ellers må staking utføres fra avløp eller sluker.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i krypkjeller

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som vurderes som normalt ut fra bygningens oppføringstidspunkt.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad/vaskerom

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap plassert i tidligere trappeoppgang til 2. etasje. Eier opplyser om at det er foretatt kontroll av anlegget i 2022 og at avvik er utbedret. Opplyses og at det er montert nye sikringer

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

Ja

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i begge etasje og brannslukningsapparat plassert i bod i kjøkken

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt brannslukningsapparat.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Dreneringen er ukjent men ut fra alder og utførelse er det trolig ikke drenering men det er etablert avløp fra taknedløp til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Ut fra alder og at grunnmur i hovedsak er plassert på grunn med stedlige masser eller tilførte grus/steimasser uten fundamentering vurderes forholdet som tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra det som kunne avdekkes er det ikke tegn til symptomer og da bygningen trolig har stått slik siden byggeår vurderes det ikke behov for tiltak på drenering/utvendig fuktsikring men at forholdet holdes under oppsikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur der den er utvendig påstøpt/pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mur er trolig fra opprinnelige byggeår og selv om det ikke er registrert spesielle svekkelser er alder og et symptom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for tiltak men at forholdet holdes under oppsikt grunnet alder.

TG 2 Garasje

Garasje med støpt plate på grunn og mur av lettklinkerblokk i nedre del av vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende utvendig pussing av mur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales pussing av mur for å redusere fare for vanninntrengning.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

I hovedsak flatt terreng rundt boligen. Mye er tildekket da det er etablert my plattinger men ut fra det som kunne vurderes og bygningens konstruksjon/fundamenter anses det ikke behov for spesielle tiltak. Men kan vurderes nærmere ved mye nedbør og snøsmelting.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsrør er trolig av plast med noe ukjent alder. Det er vannforsyning fra privat brønn og privat avløp med felles 3 kamret septiktank med nabo utført i betong.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Ikke framlagt dokumentasjon på vannkvalitet. Ukjent alder på avløp men ikke opplyst om feil eller mangler.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Anbefales dokumentasjon på vannkvalitet samt forholdet angående vann og avløpsrør holdes under oppsikt da det er ukjent alder.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong med ukjent alder men det er plasstøpt betongkum og trolig godt ut i forventet levealder.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1982

Kommentar

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold siden byggeår men oppgradert takteking i 2022

Beskrivelse

Garasje/redskaphus oppført i 1982. bygningen anlagt på støpte pillarer og lagt lettklinkerblokk på betonggulv mellom pillarer. Veggkonstruksjon i som trekonstruksjon med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form utført med plassbygde sperrer og åstak. Takteking av lakkerte stålplater og takrenner av plast. Porter som plassbygde skyveporter. Bygningen framstår i hovedsak som fra byggeår men lagt ny takteking i 2022. .Forventet ut fra byggeår en del slitasjer og på vegg mot vest er det større råteskader i utvendig kledning samt råteskader i enkelte vindskier. Takrenner av plast er og langt ut i forventet levealder. Lekkasjer vil medføre økt fuktpåkjenning på fasader. Må påregnes noe tiltak og vedlikehold de nærmeste årene

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 280 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 690 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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 avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	35			35	
1. Etasje	76	38		114	90
SUM	111	38			90
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Gang		
1. Etasje	Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		175		175	
SUM		175			
SUM BRA	175				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	111	38
Garasje	0	175

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Mathilde Meel Wannebo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	65	2		0	833588.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Foldavegen 5328

Hjemmelshaver

Wannebo Mathilde Meel, Wannebo Odd Bjarne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseiendom beliggende ca 5 km vest for Kolvereid.

Adkomstvei

Adkomst med stikkvei fra Foldavegen med felles vei med nabo

Tilknytning vann

Privat vann

Tilknytning avløp

Privat avløp med septiktank felles med nabo

Regulering

Landbrukseiendom

Om tomten

Flat tomt omkring boligen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2023	
2	19.10.2023	
3	25.04.2025	
4	25.04.2025	
5	27.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KK1031>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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