

Tilstandsrapport



Enebolig



Tennfjordvågvegen 159 , 7990 NAUSTBUKTA



NÆRØYSUND kommune



gnr. 99, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 692 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 22528-1056

Eiendomsverdi ref nr: VQ1294

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kristian Skeie



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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

Svein Kristian Skeie

Svein Kristian Skeie
Uavhengig Takstingeniør
svein.kristian@takstforum.com
950 23 337

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1905, med en god del oppgradering fom 2012. Boligen en etterisolert og lagt ny vindspærre og kledning på vegger. Det er også byttet vinduer og dører. Taktekke er lagt nytt, og det er våtrom og kjøkken fra nyere dato. Ellers er de fleste overflater innvendig oppusset. Boligen har en del skjevheter i konstruksjonen, som tak og etasjeskille mellom 1.etasje og loft.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater med undertak av retro og papp. Det bemerkes at retro sannsynligvis er fra byggeår, og noe er utskiftet i forbindelse med renovring. Eier opplyser at det er lagt ny underlagspapp i 2015. Takrenner og nedløp i aluminium. Beslag eller i stål. Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassen er utført med impregnert terrassebord som dekke, liggende på impregnert bjelkelag. Rekkverk med liggende bord. Enkel trapp/avsats i strekkmetall til inngang, og enkel trapp/avsats i impregnert virke til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Akke overflater er oppusset/renovert gjennom årene. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke. Rom under terreng: Veggene har betong/mur. Gulvet er av betong. Rom under terreng er under tilbygget. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk med stående spiler på en side. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Bod ved inngang benyttes også som vaskerom da det er opplegg for vaskemaskin der. Rommet er ikke bygd som våtrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering. Ventilering skjer via luftespalte i vindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Varmepumpe plassert i stue.

Elskap med automatsikringer plassert på loftsgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1905.

Bygningen har grunnmur av natursteinsmur, som er innstøpt og delvis pusset.

Forstøtningsmurer ved parkeringen er utført i betong.

Noe småkupert terreng rundt boligen, med asfaltert innkjørsel og parkeringsplasser, samt et opparbeidet område med plen.

Utvendige avløpsrør er av plast, fra ukjent år. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er privat grunnboret brønn.

Septiktanken er av glassfiber.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje ny

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

Bygget har innredet loft, dette vises ikke på byggetegningene.

Driftsbygning/låve

- Det foreligger ikke tegninger

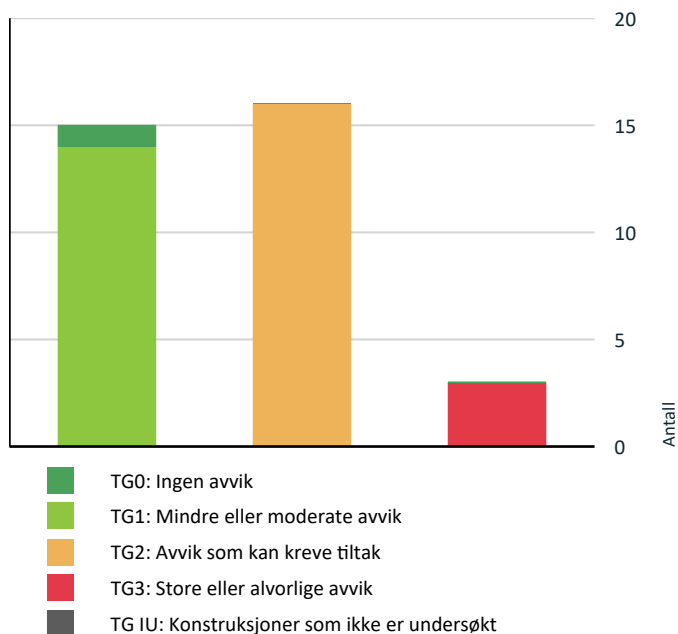
Garasje eldre

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

Tegninger fra 1991, byggemeldt i 1992

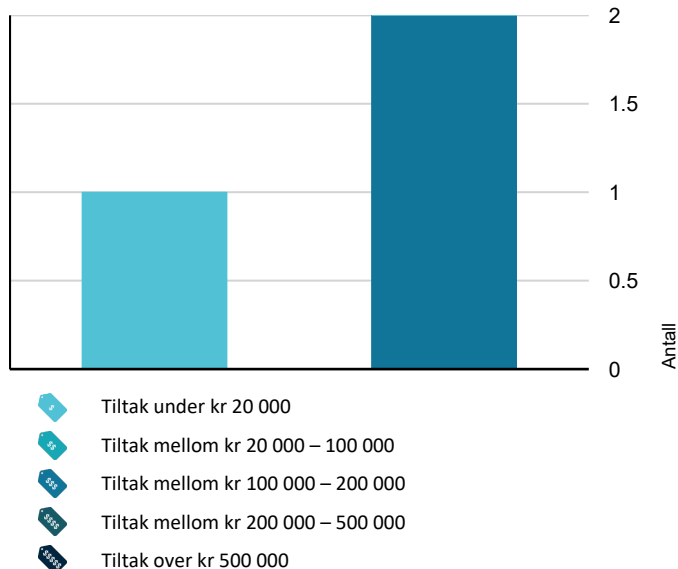
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1905

Kommentar
Byggeår ihht opplysninger fra tidligere salgsrapport

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater med undertak av tretro og papp. Det bemerkes at tretro sannsynligvis er fra byggeår, og noe er utskiftet i forbindelse med renovering. Eier opplyser at det er lagt ny underlagspapp i 2015.

Taket er inspisert fra takfot ved bruk av stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en inspeksjon direkte på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium. Beslag ellers i stål.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Vann fra taknedløp ledes ikke tilstrekkelig bort fra grunnmuren, da nedløpet er avsluttet ved grunnmuren. Det mangler snøfangere på huset. Inngangspartiet er plassert i gavlveggen, og det er derfor ingen fare for snøras fra taket over inngangen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vannet ledes bort fra grunnmuren for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for skader på personer og eiendom ved eventuelle snøras, selv om det ikke var krav om dette ved byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Terreng utenfor veggene er delvis planert veldig nært kledning. Dette fører til at regnvann kan sprute fra bakken og opp til kledning. Det er i dette området observert noe råte nederst på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet kledning nederst på veggen bør skiftes ut, og terrenget bør justeres slik at avstanden mellom bakken og kledningen økes.

Dette vil redusere risikoen for ytterligere råteskader og forhindre at fukt trekker opp i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader over tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen ble kun observert fra takluke, da det ikke var stige i luka. I tillegg var både luka liten og det var svært trangt på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble observert misfarging på undertaket, noe som indikerer tidligere lekkasjer. Taket ble skiftet i 2015. Kunde bekrefter at det var skade på taket da de kjøpte huset.

Konstruksjonen har også noen skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å følge opp misfargingen på undertaket med jevnlige kontroller for å sikre at det ikke forekommer nye lekkasjer, da tidligere skader kan ha svekket konstruksjonen.

Skjevheter i takkonstruksjonen bør vurderes nærmere av fagkyndig, da dette kan påvirke takets bæreevne og levetid, og i verste fall føre til konstruksjonsskader.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er utført med impregnert terrassebord som dekke, liggende på impregnert bjelkelag. Rekkverk med liggende bord. Rekkverkshøyden er målt til ca. 75 cm.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkel trapp/avsats i strekkmetall til inngang, og enkel trapp/avsats i impregnert virke til terrasse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Akke overflater er oppusset/renovert gjennom årene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På bod ved inngang er det store fuktskjolder i himlingsplatene. Merkenes utseende indikerer tidligere fuktskader, da yttertaket ble skiftet i 2015. Det ble gjennomført målinger i disse fuktskjoldene med fuktmåler, uten at det ble registrert unormale utslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke området for eventuelle endringer og vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppstår nye tegn til fukt. Tidligere fuktskader kan medføre risiko for skjulte skader i konstruksjonen, som råte eller muggsopp, selv om det per i dag ikke er målt forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført som 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble utført målinger av høydeavvik i følgende rom:

Stue: ca. 10 mm gjennom hele rommet

Kjøkken: ca. 10 mm gjennom hele rommet

Gang loft: ca. 30 mm gjennom hele rommet

Kontor loft: over 30 mm gjennom hele rommet

Stort soverom loft: ca. 70 mm gjennom hele rommet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å utbedre høydeforskjellene må det vurderes oppretting av gulv, noe som normalt innebærer fjerning av eksisterende gulv og justering av bjelkelag før nytt gulv legges.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skjevheter, ujevn slitasje på gulvbelegg, knirk og eventuelle problemer ved fremtidig oppussing eller legging av nytt gulv. Store høydeforskjeller kan også påvirke brukervennlighet og komfort i rommene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ikke installert ildsted i boligen per dags dato. Manglene som er påvist gjelder forhold som vil ha betydning dersom det installeres ildsted i fremtiden.

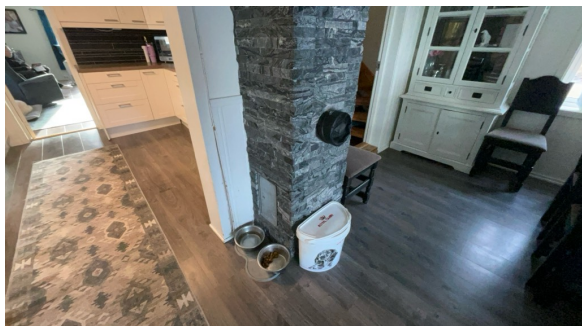
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det monteres ildsted, bør det monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for brann ved eventuell fremtidig installasjon av ildsted. Det henvises ellers til det lokale brann- og feievesen angående forhold på pipe og ildsteder.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Veggene har betong/mur. Gulvet er av betong. Rom under terreng er under tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

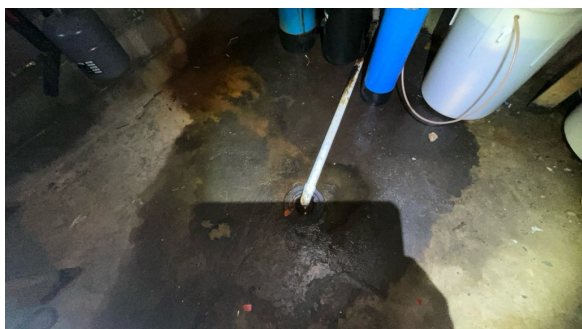
Rommet under terreng har påvist fukt på gulv. Rommet benyttes kun som teknisk rom, blant annet med varmtvannstank, vannrør og avløpsrør. Fuktens betydning vurderes som begrenset, da rommet ikke er innredet for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i gulv og vegger, selv om rommet kun benyttes som teknisk rom. Vedvarende fukt kan over tid føre til skader på konstruksjonen og tekniske installasjoner, samt øke risikoen for sopp- og råteutvikling. Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig for å oppdage eventuell forverring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke 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.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Adkomsten til krypkjelleren var under terrassen. Luken til krypkjelleren ble avdekket, men åpningen var så liten at det ikke var mulig å krype inn. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell inspeksjon og fotografering fra luken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres bedre adkomst til krypkjelleren slik at hele arealet kan inspiseres og vedlikeholdes.

Videre bør ventilasjonen forbedres for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag, sviller og tilstøtende trekonstruksjoner.

Begrenset inspeksjonsmulighet gir økt usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte skader som ikke er avdekket.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk med stående spiler på en side.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen mangler også håndløper på vegg, noe som reduserer sikkerheten ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg for å øke sikkerheten ved bruk av trappen.

Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader.

I tillegg bør det vurderes tiltak for å redusere brattheten dersom trappen skal fungere som hovedtrapp mellom boligrom, for å ivareta sikker bruk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører tar i karmen og er derfor vanskelige å lukke og åpne.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på både dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere skade og redusert brukervennlighet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod ved inngang benyttes også som vaskerom da det er opplegg for vaskemaskin der. Rommet er ikke bygd som våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet benyttes som vaskerom, men er ikke bygget som våtrom og har ikke sluk. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å bygge rommet som et godkjent våtrom med sluk dersom det skal benyttes til vaskerom. Alternativt bør det installeres lekkasjesikring, som for eksempel waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin. Manglende tiltak kan føre til skader på konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke benyttet sokkellist under baderomsplatene, og det er heller ikke avdekket noen form for fuging under platene. For å begrense vannsøl på platene anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres sokkellist og fuging under baderomsplatene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Videre anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannsøl på platene.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for besiktigelse og rengjøring. For å kunne inspisere sluket må dusjkabinettet flyttes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring.

Begrenset tilgang øker risikoen for at sluket ikke blir tilstrekkelig vedlikeholdt, noe som kan føre til tette avløp og potensielle vannskader.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering. Ventilering skjer via luftespalte i vindu

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2014

Kilde: Eier

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsledninger ble ikke utskiftet ved renovering av bad, og alder på disse er ukjent.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder på rørene er ukjent.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe plassert i kjøkken

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elskap med automatsikringer plassert 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.

2013 Nytt komplet anlegg installert av Sørenmo Elektro

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Komplett utskifting i 2013, utført av Sørenmo Elektro

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?

Ja Siste kontroll er utført 28/8-2017

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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?

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1905.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen bør skiftes ut, og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på kjeller og omkringliggende konstruksjoner.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan medføre kostbare utbedringer og redusert bokomfort.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av natursteinsmur, som er innstøpt og delvis pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er små sprekker i utvendig puss på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene i utvendig puss bør utbedres og overflatebehandles for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader på grunnmuren.



TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur ved parkeringen er utført i betong.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Noe småkupert terreng rundt boligen, med asfaltert innkjørsel og parkeringsplasser, samt et opparbeidet område med plen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast, fra ukjent år. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnettet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og ulemper.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

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.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 550 000

Garasje ny

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Garasje ny	Kr.	2 000 000

Grillhytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.	90 000

Driftsbygning/låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Driftsbygning/låve	Kr.	1 750 000

Garasje eldre

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje eldre	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 640 000
------------------------------------	------------	------------------

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

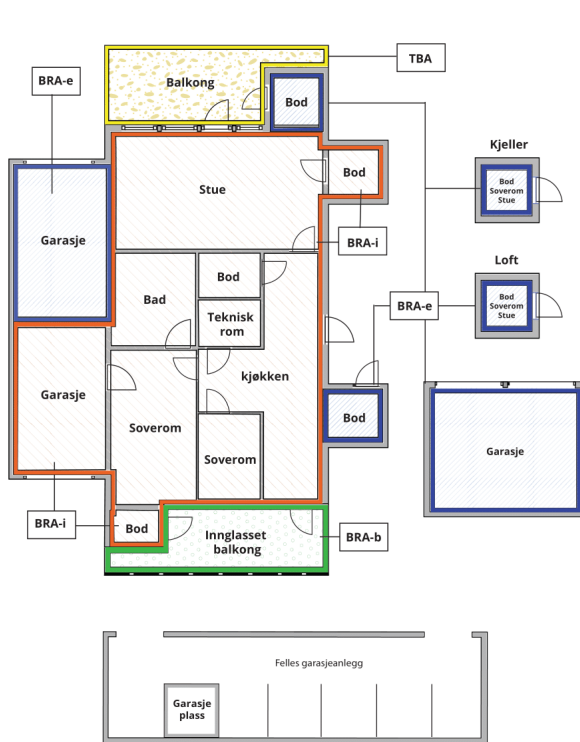
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft	62			62	
Etasje	80			80	28
SUM	142				28
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, gang 2, kontor		
Etasje	Stue, kjøkken, vindfang, trapperom, bod, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje ny

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft		51		51	10	19	70
Etasje		122		122			122
SUM		173			10	19	192
SUM BRA	173						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft			Garasje, trimrom
Etasje			Soverom, soverom 2, bad, bod, kontor, gang

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygget har innredet loft, dette vises ikke på byggetegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Driftsbygning/låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		55		55	
1. Etasje		129		129	
Kjeller		127		127	
SUM		311			
SUM BRA	311				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
1. Etasje		Lagerrom, festrom/selskapslokale	
Kjeller		Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, lagerrom 5	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje eldre

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		55		55	
SUM		55			
SUM BRA	55				

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

Kommentar: Tegninger fra 1991, byggemeldt i 1992

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	137	5
Garasje ny	0	173
Grillhytte	0	11
Driftsbygning/låve	0	311
Garasje eldre	0	55

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør
	Heidi Bach Aardal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	99	4		0	734318.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tennfjordvågvegen 159

Hjemmelshaver

Aardal Heidi Bach, Aardal Ronny Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggende eiendom, med kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvare

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Komuneplanens arealdel

Om tomten

Småakupert tomt, med asfaltert innkjørsel og parkeringsplasser. Opparbeidet plen. Eiendommen inneholder flere bygninger som er nevnt i rapporten, som 2 garasjer og en oppgradert låve. I tillegg er det på tomten bygd ett drivhus. Drivhuset er plassbygd med støpt plate, bindingsverk med kledning og tak i saltak utførelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje ny



Anvendelse

Garasje og opphold

Byggeår

2016

Kommentar

Standard

Garasjen er satt opp på støpt plate på grunn, med ringmur og bindingsverk med stående kledning i 1.etasje. Loft er utført bindingsverk og A-takstoler med stående utvendig kledning. Utvendig tak er teknet med profilerte stålplater. 1.etasje er fullisolert og kledd og inndelt med garasje og trimrom. Loft er fullisolert og kledd og inneholder 2 soverom, bad, bod, kontor og gang/loftstue. Utenfor inngang er det en terrasse. Trapp til loft utført i impregnert materiale.

Garasjebygget har over snittet høy standard sammenlignet med en tradisjonell garasje.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Grillhytte



Anvendelse

Grillhytte

Byggeår

2017

Kommentar

Opplyst fra eier

Standard

Bygget er oppført som 8-kant. Valmtak konstruksjon med pappshingel taktekke. Det er også bygd terrasse rundt grillhytta, og en større terrasse i nivå lengre nede.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Driftsbygning/låve



Anvendelse

Lager og selskapslokaler

Byggeår

1953

Kommentar

Byggeår ihht opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Standard

Støpt dekke med murvegger i kjeller/underetasje. 1.etasje er bygd opp med bindingsverk og stående kledning. Loft er bygd opp med sperretak og har mønt himling. Taktekke av stålplater. Bygget er renoverert i perioden 2016/2017, med bl.a. ny vindtetting og kledning på alle vegger. Alle vinduer se skiftet ut, og gulv i kjeller er det støpt nytt dekke i enkelte rom. Det er også lagt nytt bjelkelag og gulv mellom kjeller og 1.etasje, og mellom 1.etasje og loft.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje eldre



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

I hht byggemeldte tegninger

Standard

Enkel garasje med støpt plate, og bindingsverk med stående kledning. Utført med saltak utførelse, med taktekke av stålplater.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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