

# Tilstandsrapport



Enebolig



Myrvegen 13 A, 7900 RØRVIK



NÆRØYSUND kommune



gnr. 210, bnr. 837

**Markedsverdi**

**2 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m<sup>2</sup> BRA-i: 168 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 22528-1017

Referansenummer: WL2858

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

### Medansvarlig

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 fuktøk.

## 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.

### ! TG 0

#### 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.

### ! TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

### ! TG 2

#### 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.

### ! TG 3

#### 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.

### – TG IU

#### 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

Del av 2-mannsbolig bygd i 1979, med tilbygd carport fra 2013. Vegger i 1.etg satt opp med bindingsverk, vegger i kjeller satt opp med lettklinkerblokker, taket med salt-tak utførelse.. En del fornying/restaurering gjennom årene som er notert under Tilbygg/modernisering. Generelt godt vedlikeholdt og normal standard utfra byggeår. Det er også en ubebygd garasjetomt tilknyttet eiendommen. Den er godkjent for bygging av garasje.

## Enebolig - Byggeår: 1979

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel, lagt nytt i 2012, taket over carport er av stål, bygd/lagt i 2013 . Taket er besiktiget fra takfot i stige. Stige rakk bare til takrenne (i bratt stilling) så inspeksjon på taker var ikke forsvarlig.

Takrenner og nedløp av aluminium, beslag ellers i stål  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. 2 vinduer (soverom mot sør) er skiftet i 2014, og ett vindu i kjeller (mot sør) er skiftet i 2016

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminumskledning. Balkongdør ny i 2016

Bærebjelker og bjelkelag i impregnert. Bærebjelker festet i søyler ned i støpt bankett. Som dekke er det lagt impregnert terrassedekke, over disse er det lagt fliser i trevirke.

Enkel malt tretrapp ved inngang.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat, furu, fliser og beleg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt måling av høydeforskjell i stue/kjøkken samt alle soverom. Det ble kun registrert små avvik. Etasjeskille ut fra alder i bra stand men det kan påregnes noe avvik ut fra dagens krav og standard.

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

Boligen har elementpipe. Pipen er pusset i hovedetasje. Sotluke er i kjeller. Boligen har 1 vedovn plassert i stuen, denne står på flisunderlag.

Gulvet er av furu, flis og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Slike konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt.

Boligen har malt tretrapp.

Malte profilerte dører og furu dører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strie på vegg og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

#### Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har fliser på gulv og vegg, og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og dusjkabinett.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Overflater vegg er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet/ tidlig på 2000-tallet.

#### Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser på vegger og gulv, panel i tak. Rommet har dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Veggene har fliser. Taket har panel. Overflater vegg er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet/ tidlig på 2000-tallet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Kjøkkeninnredning fra 1996, men fronter er pusset opp i 2017.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Rommet har toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noen rør i kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Varmepumpe

Sikringsskap plassert i gang i kjeller. Eldre skap med skrusikringer og noen automatsikringer.

Det er brannslukkeapparat i begge etasjer. Røykvarslere i begge etasjer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser

Det er lagt ny drenering på sørvegg i 2017. Ellers antas drenering å være fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong, påbygd med lettklinkerblokker i ett område. Eier var usikker på om støttemuren tilhørte denne eiendommen eller naboeiendommen.

Forholdsvis flat tomt, med oppgruset parkeringsplass. Opparbeidet plen med noe beplantning, og opparbeidet uteplass med egen peis.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 181 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 181 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 700 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

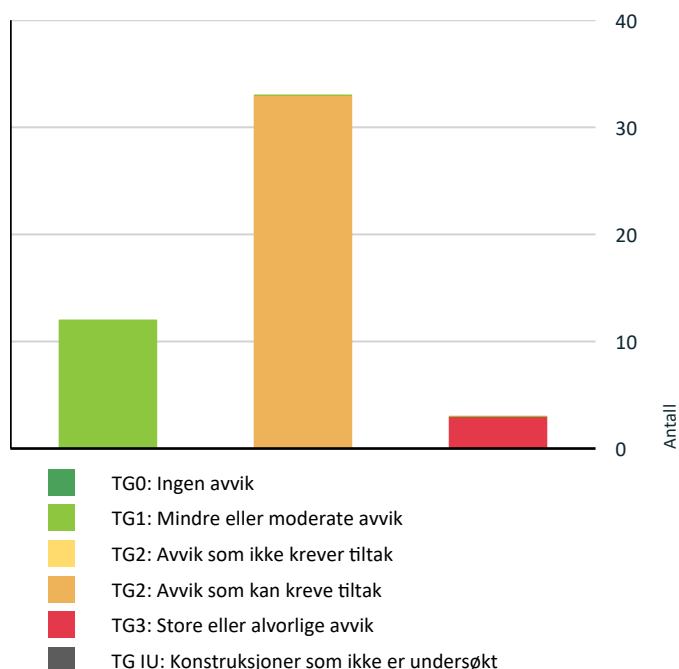
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er etabler boder i noe av det arealet som er markert som ikke utgravd.

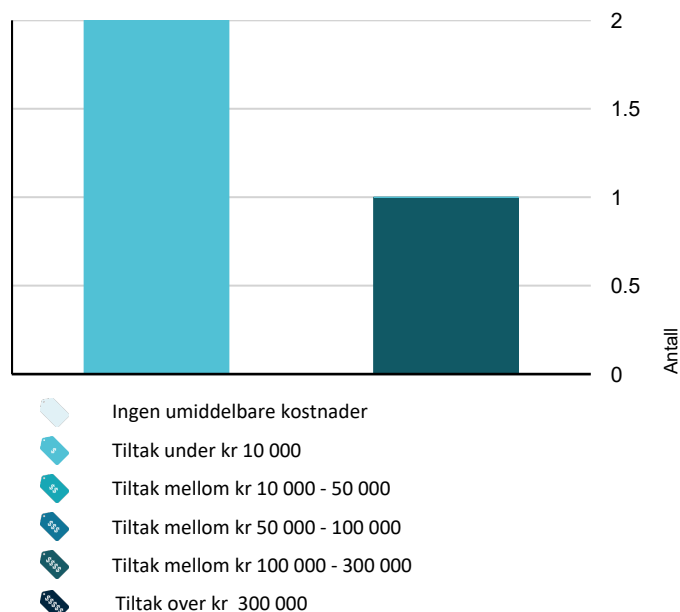
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - skyvedør ved inngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                  |                             |
|---|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Forstøtningsmurer                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning             | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1979

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                  |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------|
| 2013 | Tilbygg       | Carport                                                          |
| 2012 | Modernisering | Nytt tak lagt (pappshingel)                                      |
| 2014 | Modernisering | Nye vinduer soverom mot sør, nytt gulv i kjøkken og gang.        |
| 2015 | Modernisering | Ny varmepumpe                                                    |
| 2016 | Modernisering | Ny balkongdør med alukledning, nytt vindu i kjellerstue mot sør. |
| 2017 | Modernisering | Kjøkkenfronter pusset opp. Ny drenering mot sør.                 |
| 2018 | Modernisering | Kjellerstue oppusset                                             |
| 2019 | Modernisering | Nytt blandebatteri på kjøkken, bad og toalettrom                 |
| 2020 | Modernisering | Nytt dusjkabinett og baderomsinnredning                          |
| 2025 | Modernisering | Nye plattinger til terrasse er innkjøpt og ligger i boden.       |
| 2025 | Modernisering | Ny termostat på bad i kjeller                                    |

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av pappshingel, lagt nytt i 2012, taket over carport er av stål, bygd/lagt i 2013. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Stige rakk bare til takrenne (i bratt stilling) så inspeksjon på taker var ikke forsvarlig.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Pappshingelen har noe mosegroing. Vindskier fra tilbygd inngangsparti/vinterhage ligger helt ned i pappshingel - her kan det være fare for at vindskier råtner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mose på pappshingel bør fjernes. Hvis mosen får etablere seg på taket vil dette svekke takets levetid. Vindskier fra tilbygg bør sjekkes grundigere.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium, beslag ellers i stål

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bortledning av vann fra taknedløp må føres i egne rør som leder vannet bort fra bygningen. Når vann fra nedløp renner rett på bakken fører dette til ekstra påkjenning av grunnmur og dens dreneringer, slik at vann kan lette komme inn i kjeller/underetasje.



## TG 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er liten lufting av kledning. Kledning ligger rett på spikerslag uten sløyflekter bak. Lufting skjer mellom på- og underbord. Selv om det er liten lufting ser kledningen fin ut og det ble ved stikkprøver ikke oppdaget råte på kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det ikke er oppdaget råte i kledning, bør dette holdes under oppsikt.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

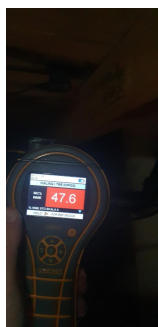
# Tilstandsrapport

Ved lufteventil i nærheten av loftsluke ble det påvist fuktskjolder. Ved måling med pigger i undertak, ble det målt for høye verdier. Det tyder på denne lekkasjen er fersk. Det var også fuktskjolder i undetak ved pipe, her ble det også målt fukt, men ingen fukt ble registrert. Dette tyder på en tidligere lekkasje som er fikset.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fukt i undertak rundt lufteventil ved loftstrapp må sjekkes nærmere. og lekkasje må tettes.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. 2 vinduer (soverom mot sør) er skiftet i 2014, og ett vindu i kjeller (mot sør) er skiftet i 2016

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Noen vinduer viser tegn til fuktpåkjenning i nedre kant.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Ved kondensering på glass vil karmen bli påført fukt og etterhvert råtne.

## TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminumsledning. Balkongdør ny i 2016

## TG 2 Dører - skyvedør ved inngang

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium. Denne er plassert i innbygd terrasse ved inngang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke tettet godt rundt døra. Tettingen har ikke så stor betydning da dette er inngang til innbygd terrasse som allikevel ikke er isolert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bærebjelker og bjelkelag i impregnert. Bærebjelker festet i søyler ned i støpt bankett. Som dekke er det lagt impregnert terrassedekke, over disse er det lagt fliser i trevirke.

Innglasset terrasse: Oppbygd med bjelkelag med dragere under. Tregulv i gran/furu-bord, vegger og tak med panel.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

# Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er målt til ca 72cm, dagens krav er 100cm.

Terrassen har ensidig helling utover på ca 9cm. Gulv i innglasset terrasse er det målt ensidig helling utover på ca 11cm. Om dette er planlagt mtp avrenning eller om dette skyldes setninger er usikkert.

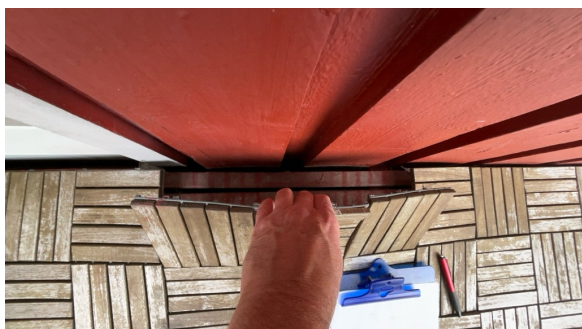
Innglasset terrasse: Her er det opplyst om at den ikke er helt tett, små lekkasjer enkelte steder, men ved befarings kunne det ikke stadfestes.

## Konsekvens/tiltak

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

Helling/høydeforskjell på terrasse og innglasset terrasse er forhold som må undersøkes nærmere for å finne årsak.

Lekkasjer i innglasset terrasse må holdes under oppsikt og undersøkes nærmere.



## TG 3 Utvendige trapper

Enkel malt tretrapp ved inngang.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og håndlist ved vegg må monteres. Ved fall i trapp mot terreng kan dette føre til skader på personer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og beleg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt måling av høydeforskjell i stue/kjøkken samt alle soverom. Det ble kun registrert små avvik. Etasjeskille ut fra alder i bra stand men det kan påregnes noe avvik ut fra dagens krav og standard.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - Kjeller

Gulv på grunn i kjeller. Bod 2 og 3 har bare jordgulv. Etasjeskille ut fra alder i bra stand men det kan påregnes noe avvik ut fra dagens krav og standard.

### 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.

I gang (kjeller) er det målt høydeforskjell på ca 30mm

# Tilstandsrapport

## 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.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Pipen er pusset i hovedetasje. Sotluke er i kjeller. Boligen har 1 vedovn plassert i stuen, denne står på flisunderlag.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av furu, flis og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

### Vurdering av avvik:

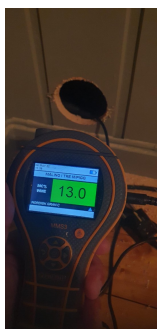
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble ved målinger ikke påvist fukt ved befaring, men åpne kjeller-/murvegger hadde tegn til tidligere fuktskader og saltutslag.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket bør holdes under oppsikt. Man kan ikke utelukke at det kan komme inn fukt. Rom under terreng er en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsikt.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Slike konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Det er lufting via ventiler i vegg, men det kunne med fordel vært etablert flere ventiler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved dårlig ventilerings kan det oppstå dannelse av sopp og råteskader.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

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

Trappen går fra vegg til vegg og det er etablert håndlist på den ene siden, og rekkverk på den andre siden. Rekkverk har for store åpninger, men der den går langs vegg er ikke dette noe problem. Men nederste del av rekkverk går ikke mot vegg og her skulle det vært mindre åpning i rekkverk, maks 10cm.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør lages mindre åpning i rekkverk i nedre del av trappa.

## TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte dører og furu dører

### Vurdering av avvik:

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

Noen dører tar i karm

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm, vil over tid føre til slitasje på dørbled og karm.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strie på vegg og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 18.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Ventil i tak har ikke tilstrekkelig størrelse til å dekke hullet for ventilen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Ventil i tak bør skiftes ut med en ventil som passer hullet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har fliser på gulv og vegg, og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Overflater vegg er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet/ tidlig på 2000-tallet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det var sprekk i en flis ved dør under bryter for varmekabler. Ingen betydning utenom det visuelle.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Da vindu står så nært dusj, kan vannsøl på vindu oppstå. Det anbefales at det holdes under oppsikt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Overflate gulv er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet eller tidlig på 2000-tallet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning med servant og dusjkabinett.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp.

### KJELLER > BAD

#### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser på vegger og gulv, panel i tak. Rommet har dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Overflater vegg er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet/ tidlig på 2000-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Rundt ventil bak dusjkabinett er det sprukne fliser, sannsynligvis i forbindelse med hulltaking til ventil.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



### KJELLER > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Overflate gulv er fra etter byggeår, det anslås sent 90-tallet eller tidlig 2000-tallet.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



## KJELLER > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredning har litt svelling i forkant.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Svelling på baderomsinnredning har ingen praktisk betydning bortsett fra det estetiske. Innredning kan få mere svelling etterhvert og innredning må påregnes å skiftes ut etterhvert, men tidspunkt for dette er vanskelig å anslå.

## KJELLER > BAD

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Benkeplater er belagt med kontaktplast, dette gjelder også over fliser mellom plate og innredning. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Kjøkkeninnredning fra 1996, men fronter er pusset opp i 2017.

Årstall: 1996

Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

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

Små skader i benkplate ved vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Avtrekksvifte er gammel, og har noe redusert effekt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Avtrekksvifte kan med fordel skiftes ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom. Rommet har toalett og servant.

**Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### **Teknisk anlegg**

Toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noen rør i kobber.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### **Avløpsrør**

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

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

På soverom 1 og 2 er det skiftet til vinduer uten ventiler. Det er heller ikke etablert annen form for ventiler i rommet.

## Konsekvens/tiltak

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

Uten noen form for ventilasjon på soverom kan det oppstå dårlig inneklima og kondens.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe

Årstill: 2015

Kilde: Kontaktperson

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i gang i kjeller. Eldre skap med skrusikringer og noen automatsikringer.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1999 Siste kontroll på anlegget utført 6/10-2008**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**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?

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja** Utfra alder og noen løse strømledninger anbefales det en utvidet el-kontroll. Det presiseres at kostnadsestimat kun er ett estimat for utvidet el-kontroll. Eventuelle påkostnader og pålagte utbedringer som følge av denne er ikke ihensyntatt.

## Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## 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.*

Det er brannslukkeapparat i begge etasjer. Røykvarsler i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent Brannslukkere har ingen produksjonsdato.**
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 byggegrunn av fjell og løsmasser

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er lagt ny drenering på sørvegg i 2017. Ellers antas drenering å være fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

På innsiden av bod 2 og 3 er grunnmur delvis undergravd, dvs at masser er fjernet på innsiden av mur slik at muren kan ha dårlig underbygging på enkelte steder

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke tydelige tegn på sprekker eller setninger i grunnmur, men da masser innenfor grunnmur delvis er fjernet bør dette følges med på. Det anbefales at det etableres en mur/bankett på innsiden av grunnmur der det er utgravd for å hindre fremtidige utglidninger.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong, påbygd med lettklinkerblokker i ett område. Eier var usikker på om støttemuren tilhørte denne eiendommen eller naboeiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Støttemuren er malt, men maling har delvis flasket av.

støttemuren har noe skjevhet der den er høyest. Dette er også det området der muren er påbygd med lettklinkerblokker.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikkert hva skjevheten skyldes, om den har seget ut eller om den er bygd skjev. Ytterligere undersøkelser bør tas her. Eierskapet til muren bør også avklares mtp fremtidig vedlikehold.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Terrenghforhold

Forholdsvis flat tomt, med oppgruset parkeringsplass. Opparbeidet plen med noe beplantning, og opparbeidet uteplass med egen peis.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes tilfredsstillende men det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur. Dette for å hindre at det blir stående vann inn til boligen som medfører økt fuktpåkjenning på mur og fuktsikring.

## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

181 m<sup>2</sup>/168 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, Vindfang, Vaskerom, Toalettrom, 2 Gang, 2 Bad, 3 Soverom, Trapperom, Innglasset balkong, 4 Bod, 2 Kjellerstue, Kryperom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 700 000

## Konklusjon markedsverdi

2 700 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området de siste årene. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                                 | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Stokkstrandhaugvegen 14 ,7900 RØRVIK<br>141 m <sup>2</sup> 1968 3 sov | 09-07-2024 | 3 750 000 | 3 600 000 |           | 3 600 000 | 25 532              |
| 2 Gluggfjellvegen 15 ,7900 RØRVIK<br>142 m <sup>2</sup> 1984 4 sov      | 21-03-2023 | 2 890 000 | 3 200 000 |           | 3 200 000 | 22 535              |
| 3 Skolegata 25 ,7900 RØRVIK<br>182 m <sup>2</sup> 1978 6 sov            | 20-01-2025 | 4 300 000 | 4 100 000 |           | 4 100 000 | 22 527              |
| 4 Myrvegen 13B ,7900 RØRVIK<br>123 m <sup>2</sup> 1979 3 sov            | 06-04-2022 | 2 590 000 | 2 390 000 |           | 2 390 000 | 19 431              |
| 5 Brattkleiva 1 ,7900 RØRVIK<br>187 m <sup>2</sup> 1972 5 sov           | 24-04-2024 | 3 450 000 | 3 450 000 |           | 3 450 000 | 18 449              |
| 6 Andreasvegen 21 ,7900 RØRVIK<br>134 m <sup>2</sup> 1974 3 sov         | 09-10-2023 | 2 590 000 | 2 390 000 |           | 2 390 000 | 17 836              |
| 7 Andreasvegen 11 ,7900 RØRVIK<br>163 m <sup>2</sup> 1976 5 sov         | 27-09-2022 | 2 860 000 | 2 760 000 |           | 2 760 000 | 16 933              |
| 8 Engasvegen 90 ,7900 RØRVIK<br>138 m <sup>2</sup> 1951 3 sov           | 30-05-2024 | 1 950 000 | 1 900 000 |           | 1 900 000 | 13 768              |

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Vannavgift                             | Kr.        | 5 760         |
| Avløp                                  | Kr.        | 5 779         |
| Renovasjon                             | Kr.        | 6 530         |
| Branntilsyn, feiing                    | Kr.        | 696           |
| Eiendomsskatt                          | Kr.        | 2 638         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>21 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Enebolig</b>                                                                                            |            |                  |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 650 000        |
| Tilbygd carport ca 24m2                                                                                    | Kr.        | 200 000          |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 950 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 900 000</b> |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>2 900 000</b> |

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 400 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

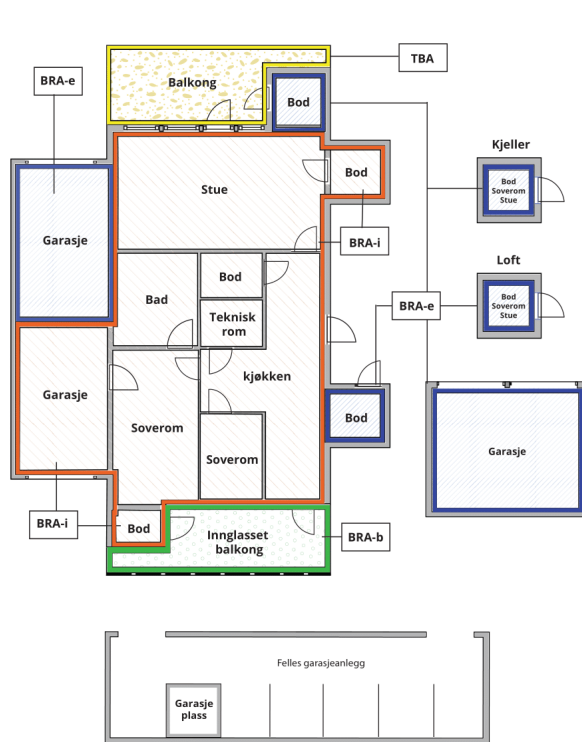
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje      | 96                            | 3                           | 10                         | 109 | 19                              |                             | 109             |
| Kjeller        | 72                            |                             |                            | 72  |                                 | 15                          | 87              |
| <b>SUM</b>     | <b>168</b>                    | <b>3</b>                    | <b>10</b>                  |     | <b>19</b>                       | <b>15</b>                   | <b>196</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>181</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Stue, Kjøkken, Vindfang, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom | Bod                         | Innglasset balkong         |
| Kjeller   | Kjellerstue, Kjellerstue 2, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Kryperom, Bad                                 |                             |                            |

### Kommentar

Bod 2 og 3 er tatt med i arealberegningene. Selv om det kun er jordgulv delvis dekt med paller er romhøyden over 190cm og telles med i arealet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er etablert boder i noe av det arealet som er markert som ikke utgravd.

### 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

*Kommentar:* Se under punktet under tilbygg/modernisering

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Begge rom i kjeller som er merket som kjellerstue har ikke godkjent rømningsvei eller tilstrekkelig dagslys. Rømning kan kun gå via trapp opp til hovedetasje.

## 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 | 123        | 48         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 21.8.2025 | Svein Kristian Skeie | Takstingeniør |
|           | Ann Helen Hunnestad  | Rekvirent     |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 5060 NÆRØYSUND | 210  | 837  |      | 0    | 602.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Myrvegen 13 A

### Hjemmelshaver

Rørdal Jonas Hunnestad

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt, like ved skoler, barnehage og idrettsanlegg. Kort vei til Rørvik sentrum

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flat tomt, opparbeidet med egen parkeringsplass og plen. Noe beplantning

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 400 000 | 2021 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 25.08.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 01.09.2025 |           |
| 2       | 03.09.2025 |           |

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/WL2858>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon