





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Skolegata 25, 7900 RØRVIK
 NÆRØYSUND kommune
 # gnr. 210, bnr. 834

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 26.11.2024

Rapportdato: 28.12.2024

Oppdragsnr.: 18795-1447

Referansenummer: UC2540

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2015. Taket er besikket fra bakkenivå på grunn av manglende adkomst og snø på taket på befaringdagen. Tekkingen er derfor vurdert ut fra alder.

Takrenner og nedløpsrør er fra 2015 og består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå.
Ingen avvik er registrert på befaringdagen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår.
Boligen er malt sist i 2024.

Vegger er utført, etterisolert og igjenkledd innvendig.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fukstøk i overflater. Det er på befaringdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass i hovedsak fra 2018.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Bygningen har nyere malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2018.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.
På befaringdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Veranda er fra 2022, er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det er på befaringdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er foretatt delvis oppretting av gulv i perioden 2019 - 2021.

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

Selger har foretatt radonmåling ved bruk av apparat "Airthings wave" over en periode på 7 dager. Målinger viser 22Bq/m³ noe som er under verdier med behov for tiltak.

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn på stue. Vedovn fra 2015.

Sotluke i kjeller.

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

Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

Utførede vegger i perioden 2019 - 2021.

Utførede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Med bakgrunn i alder på konstruksjonen er det ikke foretatt hulltaking da det er foretatt fukstøk i bunnsvill i forbindelse med trapp til kjeller.
Ingen fuktavvik er registrert på befaringdagen.

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med lukkede trinn.

Ved inspeksjon av trappa er det ikke registrert symptomer på avvik.

Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra 2018.

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

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

Bad

Badet er oppgradert i 2018.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Det er observert langsgående riss i flisfuger på

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

vegg i dusjonen. Dette kan være en indikasjon på svikt i bakenforliggende konstruksjoner eller bevegelser i konstruksjonen. Med bakgrunn i dette anbefales det etablering av tett dusjkabinett som et forebyggende tiltak. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengring til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

Det er registrert løse flis på gulv i dusjone. Årsak er ukjent. Ved inspeksjon av underliggende himling er det ingen indikasjon på lekkasjer. Membranen vurderes derfor å utfylle sin tiltenkte funksjon.

Etablering av tett dusjkabinett anbefales.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen avvik er registrert på befaringdagen. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger.

Det er på befaringdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot trapperom.

Det er ikke foretatt hulltaking da det fra åpning i vegg i underetasje samt åpning for trappelys er foretatt kontroll av konstruksjonen uten å måle fuktavvik. Konstruksjonen vurderes å være i god stand.

Bad

Badet er i følge selger etablert i 2021.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er benyttet med badekar slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset. Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det gjøres oppmerksom på at det finnes godkjente våtromsløsninger der overflater har malte overflater. Forutsetningen er at overflater behandles jevnlig for å opprettholde sin tiltenkte tettefunksjon.

Badet benyttes med badekar slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.

Ingen symptomer på skader er observert på befaringdagen.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 12 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengring til tilstøtende rom er imidlertid vurdert ivaretatt med gulvets fall.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringdagen.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen avvik er registrert på befaringdagen.

Rommet har innredning med nedfelt servant, benk med nedfelt utslagsvask og plass for vaskemaskin og badekar.

Det er på befaringdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.

Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringdagen og ingen avvik er registrert.

Bad (utleiedel)

Badet er fra 2019.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset. Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 5 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Deler av gulv med svakt fall ut mot dør. Med bakgrunn i dette anbefales det jevnlig tilsyn av rør og koblinger, dette med risiko for lekkasjer fra tappesteder utenfor dusjone.

Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Det er plastsluk fra 2019 og smøremembran med ukjent utførelse.

På grunn av dusjkabinettets plassering og at kabinettet ikke kan flyttes uten å demontere øvrig inventar er ikks sluket forsvarlig kontrollert.

TG satt med bakgrunn i alder på sluk og membran.

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

Det er på befaringdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Rommet har laminat på gulv og malte plater på vegger.

Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.

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

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

Av integrert utstyr er det kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Rommet har laminat på gulv og malte plater på vegger.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannrør i boligen er skiftet ut i 2017 - 2021. Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Det gjøres allikevel oppmerksom på at rørfordeling er etablert åpent under trapp. Det er ikke etablert sikker avrenning til sluk da gulv i forbindelse med konstruksjonen ikke er etablert. Tiltak anbefales. Frem mot en utbedring av forholdet anbefales det jevnlig tilsyn av rør og koblinger.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er skiftet ut i perioden 2017 - 2021. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 250 liter. Er av nyere alder. Ingen symptomer på skader er registrert og bereder er vurdert å fungere som tiltenkt.

Elanlegget er et skjult anlegg, i hovedsak rehabilitert i perioden 2018 - 2022. Sikringsskap med automatsikringer.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn i hovedsak av fjell.
Deler av boligen er fundamenter på påler.

Dreneringen er fra 2022.

Grunnmur er etterisolert med 10 cm isopor
utvendig. Grunnmursplast med klemlist som
utvendig fuktsikring.

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

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med
fuktsøk i overflater samt fuktsøk i bunnsvill i
forbindelse med veggkonstruksjon ved trapp.
det er på befaringsdagen ingen symptomer på
skader.

Dreneringen er vurdert å fungere som tiltenkt.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det
er såleblokk under grunnmur av blokker.

Terrenget på oversiden er tilnærmet flatt.

Det er fylt opp med et belte med singel inntil
grunnmursplast og det er inntil grunnmur
etablert fall på grus ut fra veggen.

Det er ved kontroll av underliggende
konstruksjoner i kjeller ingen symptomer på at
terrengforhold tilfører fukt som gir økt fare for
skader.

Vurderes å fungere som tiltenkt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er
fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via
private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

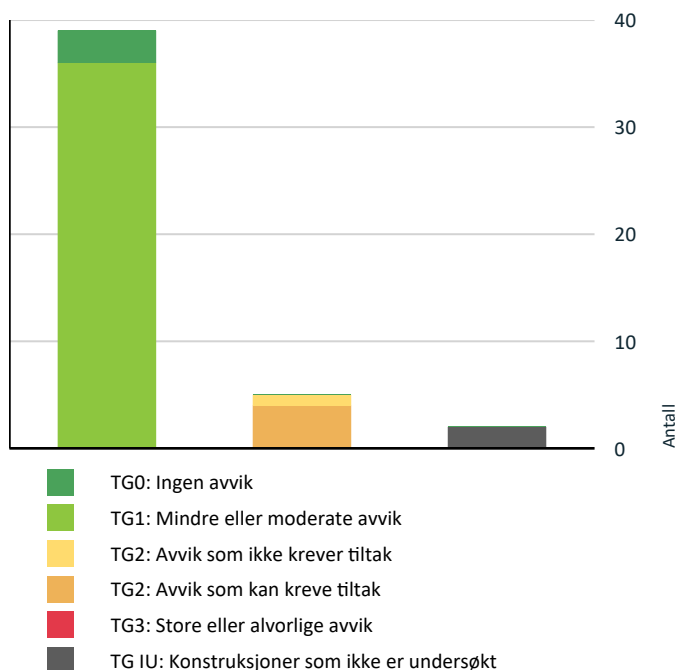
[Gå til side](#)

Enebolig

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

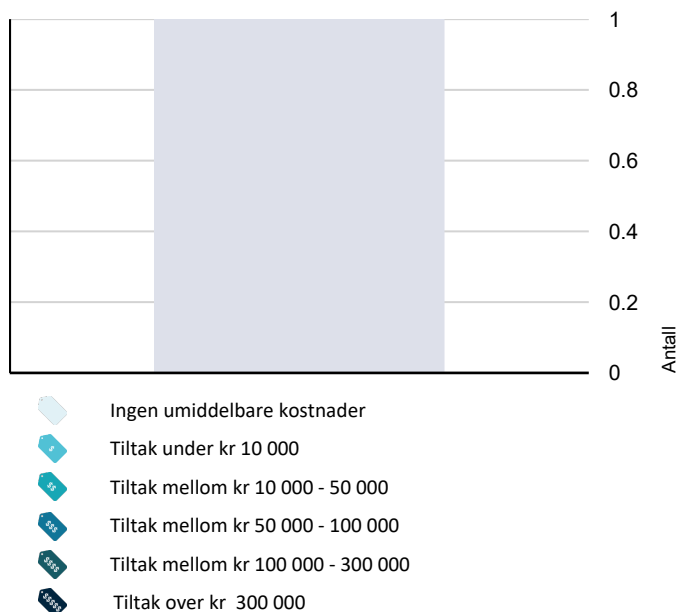
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad (utleiedel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Kjeller > Bad (utleiedel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Webmatrikkel

Standard

Boligen er oppført på grunnmur av lettklinkerblokker (Ieca).
Hovedkonstruksjon over er av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Liggende øverst i gavler.
Tak med saltaksform er teknet med metallplater.
Vinduer består av 3 lags glass. Etasjeskillet av trebjelkelag.

Vedlikehold

Boligen er betydelig renoveret i perioden 2018 - 2024.
Fremstår i god stand.

Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Fra 2018 og fram til i dag er det foretatt betydelig oppgraderinger av boligen.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2015. Taket er besiktiget fra bakkenivå på grunn av manglende adkomst og snø på taket på befaringsdagen. Tekkingen er derfor vurdert ut fra alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er fra 2015 og består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår.
Boligen er malt sist i 2024.
Vegger er utført, etterisolert og igjenkledd innvendig.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass i hovedsak fra 2018. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Dører

Bygningen har nyere malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2018. Dør til hybel er montert i 2020. Ytterdør i sokkelens hoveddel er fra 2021. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er fra 2022, er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

Terrasse i front underetasje fremstår uten avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater/takess. Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering. Det er foretatt delvis oppretting av gulv i perioden 2019 - 2021. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

TG 0 Radon

Selger har foretatt radonmåling ved bruk av apparat "Airthings wave" over en periode på 7 dager. Målinger viser 22Bq/m³ noe som er under verdier med behov for tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn på stue. Vedovn fra 2015. Sotluke i kjeller. Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader. Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utforede vegger i perioden 2019 - 2021.

Utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Med bakgrunn i alder på konstruksjonen er det ikke foretatt hulltaking da det er foretatt fuktstøk i bunnsvill i forbindelse med trapp til kjeller.

Ingen fuktavvik er registrert på befaringsdagen.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med lukkede trinn.

Ved inspeksjon av trappa er det ikke registrert symptomer på avvik.

Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra 2018

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

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet er i følge selger etablert i 2021.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er benyttet med badekar slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det gjøres oppmerksom på at det finnes godkjente våtromsløsninger der overflater har malte overflater. Forutsetningen er at overflater behandles jevnlig for å opprettholde sin tiltenkte tettefunksjon.

Badet benyttes med badekar slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.

Ingen symptomer på skader er observert på befaringsdagen.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 12 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengring til tilstøtende rom er imidlertid vurdert ivarettatt med gulvets fall.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring.

Tilstandsrapport

Ingen avvik er registrert på befaringdagen.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, benk med nedfelt utslagsvask og plass for vaskemaskin og badekar. Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringdagen og ingen avvik er registrert.

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppgradert i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det er observert langsgående riss i flisfuger på vegg i dusjonen. Dette kan være en indikasjon på svikt i bakenforliggende konstruksjoner eller bevegelser i konstruksjonen. Med bakgrunn i dette anbefales det etablering av tett dusjkabinett som et forebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengring til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

Det er registrert løse flis på gulv i dusjsone. Årsak er ukjent. Ved inspeksjon av underliggende himling er det ingen indikasjon på lekkasjer. Membranen vurderes derfor å utfylle sin tiltenkte funksjon.

Etablering av tett dusjkabinett anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn av overflater anbefales.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen avvik er registrert på befaringdagen.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger.

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot trapperom.

Det er ikke foretatt hulltaking da det fra åpning i vegg i underetasje samt åpning for trappelys er foretatt kontroll av konstruksjonen uten å måle fuktavvik. Konstruksjonen vurderes å være i god stand.

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL)

Generell

Tilstandsrapport

Badet er fra 2019.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 5 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Deler av gulv med svakt fall ut mot dør. Med bakgrunn i dette anbefales det jevnlig tilsyn av rør og koblinger, dette med risiko for lekkasjer fra tappesteder utenfor dusjsone.
Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

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

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Jevnlig tilsyn av rør og koblinger anbefales med tanke på eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 2019 og smøremembran med ukjent utførelse.
På grunn av dusjkabinettets plassering og at kabinettet ikke kan flyttes uten å demontere øvrig inventar er ikks sluket forsvarlig kontrollert.
TG satt med bakgrunn i alder på sluk og membran.

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Av integrert utstyr er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og pladetopp. Rommet har laminat på gulv og malte plater på vegger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

KJELLER > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Rommet har laminat på gulv og malte plater på vegger. Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.

KJELLER > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannrør i boligen er skiftet ut i 2017 - 2021. Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Det gjøres allikevel oppmerksom på at rørfordeling er etablert åpent under trapp. Det er ikke etablert sikker avrenning til sluk da gulv i forbindelse med konstruksjonen ikke er etablert. Tiltak anbefales. Frem mot en utbedring av forholdet anbefales det jevnlig tilsyn av rør og koblinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er skiftet ut i perioden 2017 - 2021. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 250 liter. Er av nyere alder.
Ingen symptomer på skader er registrert og bereder er vurdert å fungere som tiltenkt.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegget er et skjult anlegg, i hovedsak rehabilitert i perioden 2018 - 2022.
Sikringsskap med 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 (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Elanlegget er rehabilitert i perioden 2018 - 2022.
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
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?
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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

Nei

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

Nei

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 i hovedsak av fjell.
Deler av boligen er fundamenter på påler.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2022.

Grunnmur er etterisolert med 10 cm isopor utvendig. Grunnmursplast med klemlist som utvendig fuksikring.

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

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i overflater samt fuksøk i bunnsvill i forbindelse med veggkonstruksjon ved trapp.

det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader.

Dreneringen er vurdert å fungere som tiltenkt.

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

📍 TG 0 Terrengforhold

Terreng på oversiden er tilnærmet flatt.

Det er fylt opp med et belte med singel inntil grunnmursplast og det er inntil grunnmur etablert fall på grus ut fra veggen.

Det er ved kontroll av underliggende konstruksjoner i kjeller ingen symptomer på at terrengforhold tilfører fukt som gir økt fare for skader.

Vurderes å fungere som tiltenkt.

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

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

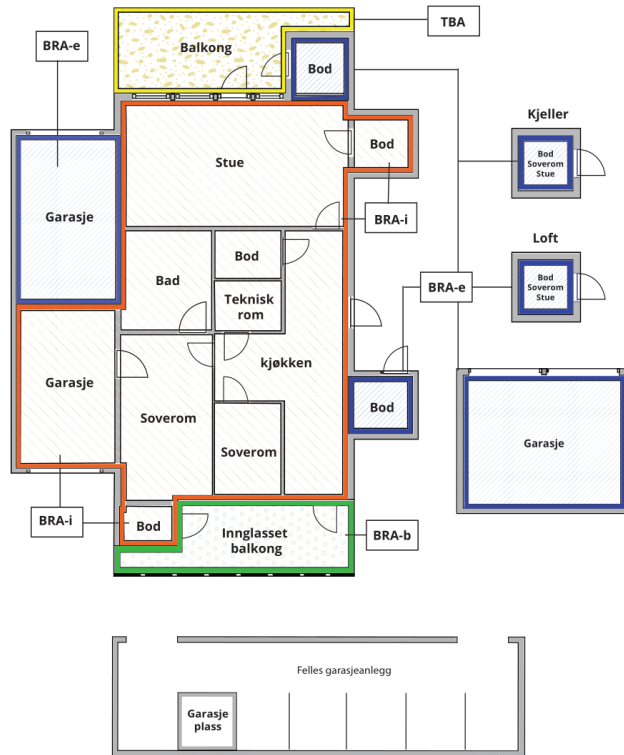
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	96			96	65
Kjeller	86			86	22
SUM	182				87
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré / gang, Stue , Kjøkken , Gang , Bad , 3 soverom		
Kjeller	Entré / gang (utleiedel), Bad (utleiedel), Soverom (utleiedel), Soverom / stue (utleiedel), Kjøkken (utleiedel), Gang , Gang / trapperom , Soverom , Gang / kjellerstue , Bad		

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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: Boligen er betydelig renoveret i perioden 2018 - 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: En del av vinduene i underetasje er ikke store nok i henhold til gjeldene krav til rømningsvei, Omkrets på åpning (Bredde + høyde med vindu i åpen tilstand) skal minimum være 1,5 m. Omkrets åpning er målt til under 1,5 m på flere vinduer i underetasjen / inne på soverom.

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	182	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2024	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	834		0	997.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skolegata 25

Hjemmelshaver

Hennissen Martin, Iversen Melisa Lim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ca 800 m fra sentrum av Rørvik i Nærøysund kommune.
Det er kort vei til alle fasiliteter som skoler, barnehager, matbutikker, restauranter og kjøpesenter.

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

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Har gruslagt dekke med parkering for flere biler. Øvrig areal er pr dags dato ikke opparbeidet

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UC2540>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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