

# Tilstandsrapport



Enebolig



Storvollvegen 183, 7900 RØRVIK



NÆRØYSUND kommune



gnr. 14, bnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 10.05.2025

Oppdragsnr.: 20355-1449

Referansenummer: CI2052

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstforum Midt-Norge AS

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

### Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy

Uavhengig Takstingeniør

knut@takstforum.com

900 71 559



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som benyttes som fritidsbolig oppført i 1983. Bygningen er oppført med de byggeskikker som var på oppføringstidspunktet men er foretatt noe oppgraderinger. Dette gjelder takteking 2016 enkelte vinduer i 2003, balkongdør soverom 2003 og balkongdør stue 2024. Ellers noe oppgradering av overflater som belegg og laminat på gulv men ikke av nyere dato. Boligen er med påregnelig slitasje ut fra alder og det kan påregnes noe oppgraderinger i årene framover. Dette gjelder resterende av vinduer fra byggeår, ytterdør, kjøkken samt badrom. Ellers oppretting av deler av terrasser. Kan og påregnes noe oppgradering av overflater men kan tas over tid og framtidig bruk. Vises ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik/tiltak

## Enebolig - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av pappshingel lagt på eksisterende shingel i 2016. Taket er besiktiget fra taknivå. Undertak av tretro Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Trevinduer med 3 lags glass i soverom mot sørøst og på rom ved stue samt fastkarmvinduer i stue fra byggeåret Vindu stue og kjøkken har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre med 3 lags glass i soverom og i stue malt balkongdør i tre med 2 lags glass Terrasser utenfor stue oppført på trepillarer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og stående rekkverksbord på side mot sør og levegger som rekkverk på side mot vest Terrasse utenfor soverom mot sørøst er anlagt på trepillarer satt ned på mindre betongfundamenter anlagt på bakken Trapper som tretrapper og rullestolrampe ved hovedinngang. Det er manglende rekkverk på en trapp ned fra terrasse utenfor stue men det er lavt ned til terreng med få trinn samt at trapp er bred slik at forholdet vurderes tilfredsstillende.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med belegg og laminat på gulv, vegger med malte plater, malt tapet og strie og tak med malte plater. Mye av overflatene fra byggeår men oppgradert gulv på enkelte rom. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe med foringsrør og pussede og malte overflater. Sotluke i et skap på kjøkkeninnredning. Vedovn fra byggeår plassert på ståplate Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen finérdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med innredning i lakkert heltre

furu og nedfelt servant, toalett og dusbatteri

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter. Benkeplaten er av laminat. Heldekkende oppvaskbenkeslag i rustfritt stål. Belegg mellom benkeplate og overskap. Det er plass for kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Trolig oppgradert etter byggeår men med ukjent alder.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast der det meste henger opp under stubbloft i krypkjeller Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra byggeår. Ikke avdekket noe spesielle avvik men ventiler på boder stengt ved befaring som gir noe lukt grunnet inntestengt luft. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Luft til luft varmepumpe Sikringsskap plassert i soverom mot sørøst. 10 fordelingskurser med skrusikringer Nytt brannslukningsapparat og røykvarsler i gang

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Det er noe ukjent angående drenering men da bygningen er bygd direkte på fjell er det trolig ikke etablert drenering og utvendig fuksikring. Det er grunnmur i lettklinkerblokk. Noe ukjent angående fundamentering men ut fra det som kunne avdekkes med noe begrenset tilgjengelighet er mur satt direkte på fjell. Kunne ikke avdekkes svekkelser eller skader av betydning slik at mur vurderes i bra stand. Boligen står delvis i skrånende terreng på fjell. Noe varierende fallforhold men stedvis noe helning mot mur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledning.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 950 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Del av entre avdelt til arbeidsrom samt at Sportsbod benyttes i dag som soverom

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

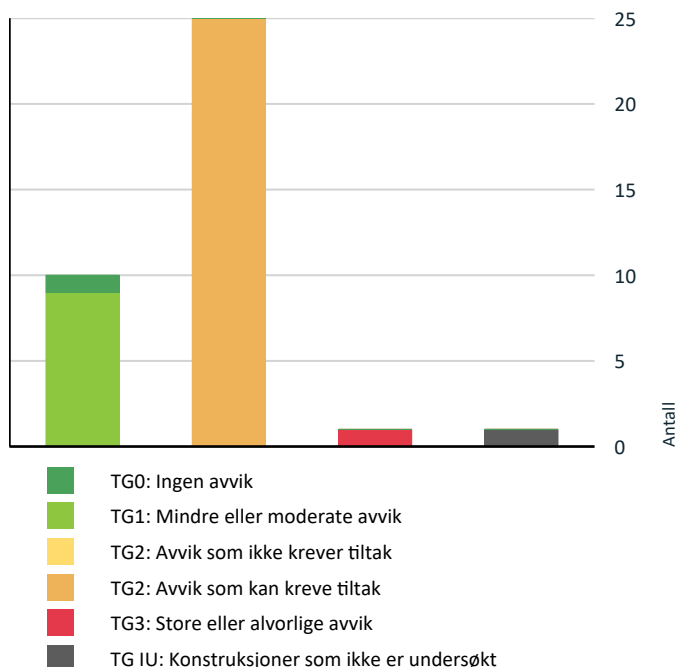
Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

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

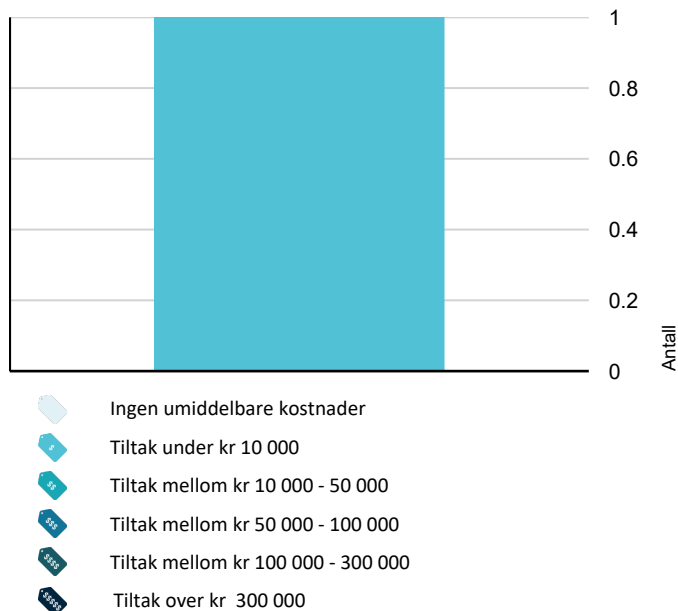
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[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

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Terrasse utenfor soverom mot nordøst

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1983

### Anvendelse

Fritidsbolig

### Standard

Standard fra byggeåret

### Vedlikehold

Noe vedlikehold av overflater samt takteking

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                       |
|------|---------------|---------------------------------------|
| 2003 | Modernisering | Enkelte vinduer og balkongdør soverom |
| 2013 | Modernisering | Terrasser                             |
| 2014 | Modernisering | Garasje                               |
| 2016 | Modernisering | Taktekking                            |
| 2024 | Modernisering | Balkongdør stue                       |
| 2024 | Modernisering | Luft til luft varmepumpe              |

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel lagt på eksisterende shingel i 2016. Taket er besiktiget fra taknivå. Undertak av tretro

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på tretro helt ut mot ytterste takstol på side mot øst registrert begynnende råte og noe forhøyede fuktverdier. Ukjent årsak ta taktekingen vurdere i bra stand men utelukkes ikke at det kan trenge inn noe vann ved vindski og stormlekt som kan trekke inn i tretroet. Også noe missfarging på side mot vest men ingen forhøyede fuktverdier ved befaring

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales at det holdes under oppsikt med tanke på utvikling av råte og eventuelt nødvendige tiltak.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er trolig fra byggeåret og oppnådd forventet levealder for slike plastrenner. Ingen større skader registrert men noe mindre lekkasje i 1 skjøt på side mot sør. Det er på hjørne mot nordvest ikke etablert bortledning av vann fra nedløp men det på hjørne mot sørvest er avløp i grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan påregnes oppgradering av takrenner men tidspunkt er vanskelig å si. Men renner er fra byggeåret og oppnådd forventet levetid for slike renner og tiltak kan påregnes de nærmeste årene.

Ellers kan det vurderes avløp fra nedløpsrør men fjellet heller fra boligen i området og vann ledes naturlig bort.



## TG 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble stedvis registrert noe råteskader og spesielt på vegger som er mest værutsatt

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Må påregnes noe utskifting av kledning og omfanget må undersøkes nærmere da det kun er tatt stikkkontroller

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er begrenset ventilering da isolasjon da raftepapp ligger opp mot undertaket med begrenset åpninger. Ventil i 1 gavl men var tapet igjen ved befaring. Eller ble det ved gavl mot øst registrert begynnende råte i øvre del av takstol samt noe fuktverdier.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Anbefales at det foretas tiltak på ventilering selv om det ikke kunne avdekkes symptomer på svekkelser grunnet dette ved befaring. Angående begynnende råte må dette holdes under oppsikt men og ses i sammenheng med taktekking/undertak



## TG 2 Vinduer

Trevinduer med 3 lags glass i soverom mot sørøst og på rom ved stue samt fastkarmvinduer i stue fra byggeåret

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vindu på soverom mot sørøst kan ikke lukkes og er med større utettheter. På rom ved stue er åpningsvindu med normal slitasjegrad men langt ut i forventet levetid. Det samme gjelder fastkarmvinduer men disse har ofte noe lengre levetid enn åpningsvinduer. Noe slitasje på overflatebehandling utvendig

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Angående vindu på soverom mot sørøst så må dette oppgraderes på kort sikt da det har manglende funksjon og utettheter. Vindu på soverom mot stue og fastkarmvinduer kan ha noe restlevetid.

# Tilstandsrapport



vindu i soverom mot sørøst

## TG 1 Vindu kjøkken og 1 stue

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes i normalt bra stand men anbefales jevnlig overflatebehandling utvendig og smøring av beslag for å opprettholde normal levetid.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dør er med normal slitasje ut fra alder men tar mye i karm/ terskel samt med begrenset tetting mellom karm og dørblad. Og generelt grov overflate utvendig

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det kan forsøkes med justering men grunnet alder og slitasje kan det påregnes oppgradering av dør for å opprettholde funksjon.

## TG 1 Balkongdør stue

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3 lags glass.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkongdør soverom

Soverom har malt balkongdør i tre med 2 lags glass. Dør vurderes i bra stand men er godt ut i forventet levealder og anbefales jevnlig overflatebehandling for å opprettholde levetid.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser utenfor stue oppført på trepillarer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og stående rekkverksbord på side mot sør og levegger som rekkverk på side mot vest

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er med høyde 87 cm der dagens krav er 1 meter. Ellers er rekkverk på terrasse på side ved inngang med en del skjevheter samt at deler av rekkverket er med råteskader

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes noe oppretting og innfesting av rekkverk samt utskifting av deler med råteskade

## Terrasse utenfor soverom mot nordøst

Terrasse utenfor soverom mot sørøst er anlagt på trepillarer satt ned på mindre betongfundamenter anlagt på bakken

Årstall: 2003

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det er større setninger på fundament på 1 hjørne som har medført skjevheter i konstruksjon. Rekkverk er med høyde 90 cm der dagens krav er 1 m. Eller er liggende bord med stor åpning slik at det er enkelt å klatre for barn.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Må påregnes oppretting av skjevheter grunnet setninger samt at det anbefales mindre åpninger mellom liggende rekkverksbord for å hindre klatring



## Utvendige trapper

Trapper som tretrapper og rullestolrampe ved hovedinngang. Det er manglende rekkverk på en trapp ned fra terrasse utenfor stue men det er lavt ned til terrenget med få trinn samt at trapp er bred slik at forholdet vurderes tilfredsstillende.

## INNENDIG

## Overflater

Overflater med belegget og laminat på gulv, vegger med malte plater, malt tapet og strie og tak med malte plater. Mye av overflatene fra byggeår men oppgradert gulv på enkelte rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fra byggeår er med normal slitasje ellers er noe belegget stedvis løst samt skader på belegget i en bod.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder samt en del slitasje og stedvis noe skader kan det påregnes en del oppgraderinger men kan tas over tid og framtidig bruk.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Etasjeskille er generelt i bra stand men må påregnes noe avvik i forhold til dagens krav og normer. Men der er mot et hjørne i kjøkken en åpning mellom gulv og gulvlist. Trolig skyldes dette noe nedsig av gulv men ukjent årsak. Grunnet lav høyde i krypkjeller ble ikke denne delen av krypkjeller besiktiget men med bruk av lys kunne det ikke registreres spesielle tegn til fukt under stubbloft.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales videre undersøkelser grunnet skjevheter i hjørne og enkleste løsning er ved eventuelt oppgradering av kjøkken å ta opp gulv i hjørne for vurdering av årsak.

## 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.

Bygget er oppført før krav om tiltak mot radon

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

## Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med foringsrør og pussede og malte overflater. Sotluke i et skap på kjøkkeninnredning. Vedovn fra byggeår plassert på stålplate

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er fra sotluke til vegg inne i skap under 30 cm. Eier opplyser om at vedovn har vært med noe utettheter men at det er foretatt noe tetting og overflatebehandling men vurderes til å være noe ufagmessig

På pipe over tak har pusslag løsnet men vurderes ikke som kritisk da det er en normal løsning med teglsteinslementer uten puss. Ikke avdekket lekkasjer rundt pipe på kaldloft.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefales montering av brennbart materiale på vegg ved siden av sotluke men ved eventuelt oppgradering av innredning anbefales det at innredning plasseres noe fra sotluke slik at luke er synlig uten åpne skap på innredning. Angående vedovn og anbefales kontroll av det lokale brann og feietilsyn eller oppgradering av ovn.

Når det gjelder pipe over tak vurderes det ikke behov for tiltak ut fra det som kunne avdekkes fra kaldloft men anbefales generelt heldekkende pipebeslag

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble i hjørne mot sørøst under soverom registrert fukt under stubbloftsplater og stubbloftsbord samt at plater henger noe ned. Dette skyldes at dette er det lavest punktet i krypkjeller og det står noe vann som medfører avdampning fra terreng.. Ellers er det noe begrenset ventilering. Det ble foretatt vurderinger ved bruk av lys og det kunne ikke avdekkes fukt men dette er usikkert.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.

Kan foretas nærmere undersøkelser av resterende av krypkjeller men er med begrenset adkomst grunnet lav høyde. Kan som kortsiktig tiltak legges plast på bakken i området der det er fukt for å begrense avdampning samt at det kan foretas nærmere undersøkelser angående fukt i stubbloftsplater



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Enkelte dører tar i terskel og spesiet dør mellom gang og kjøkken. Ellers er dører fra byggeåret og noe slitasje må påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i terskel kan justeres for å hindre økt slitasje på dør og dørblad eller kan oppgraderinger utføres ved behov og framtidig bruk

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med innredning i lakkert heltre furu og nedfelt servant, toalett og dusbatteri

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Vegger med malt glassfiberstie og taket med malte takplater.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i våtzone som kan medføre fare for skader ved dusjing da det ikke er noe beskyttelse. Ellers er det stedvis noe mindre avskalling av maling i nedre del på veggplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder er overflater i bra stand og det ble ikke registrert fuktskader men rommet har vært med noe begrenset bruk og ved normalt bruk ved hyppig dusjing kan dette medføre skader og det kan ikke utelukkes ut fra materialvalg og spesielt i dusjsone at det må foretas noe tiltak men på kort sikt kan det monteres dusjkabinett.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er på et område mindre avskalling av belegg

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 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.

Belegg er fra byggeåret og med skader i overflate

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heltre furu fronter og benkeplate med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjbatteri

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsinnredning med noe slitasje på benkeplate ellers vurderes utstyr i bra stand men er fra byggeåret og forventet noe slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak men kan foretas noe overflatebehandling av benkeplate for å hindre fuktskader.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det ble omkring takventil registrert mindre utsvelling på takplate som ofte skyldes kondensering fra luftekanal

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det anbefales montering av elektrisk styrt avtrekksvifte samt etablering av tilluftsspalte for å oppnå god ventilering men vil være noe avhengig av framtidig bruk. Angående mindre utsvelling rundt takventil kan dette holdes under oppsikt.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Da det ikke var mulig å nå svill med hammerelektrode ble det målt Relativ fuktighet i vegg i konstruksjonen og ble målt til 65% noe som ikke vurderes som kritisk. Hulltaking er foretatt i vegg i soverom mot dusjsone.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter. Benkeplaten er av laminat. Heldekkende oppvaskbenkbeslag i rustfritt stål. Belegg mellom benkeplate og overskap. Det er plass for kjøleskap og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken med forventet noe slitasje grunnet alder med noe skjevheter på enkelt fronter og noe avskalling av kantlist på benkeplater. Og noe løst belegg på vegg og spesielt i området ved komfyr.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Trolig oppgradert etter byggeår men med ukjent alder.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har defekt lysbryter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan påregnes reparasjon av lysbryter hvis dette er mulig ellers kan det påregnes oppgradering av ventilatoren.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast der det meste henger opp under stubbloft i krypkjeller

## 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.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra byggeår. Ikke avdekket noe spesielle avvik men ventiler på boder stengt ved befarings som gir noe lukt grunnet inntengt luft.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 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

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2024

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 1U 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 soverom mot sørøst. 10 fordelingskurser med skrusikringer

### Generell kommentar

Det er ikke framkommet opplysninger om feil eller mangler men installasjon i skap er fra byggeåret og da undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse kan det anbefales en kontroll ved salg.

## ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Nytt brannslukningsapparat og røykvarsler i gang

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

## ⓘ TG 2 Fuksikring og drenering

Det er noe ukjent angående drenering men da bygningen er bygd direkte på fjell er det trolig ikke etablert drenering og utvendig fuksikring.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da bygningen er satt direkte på fjell vil det være vanskelig å etablere drenering. Ut fra det som kunne avdekkes i krypkjeller med noe begrenset tilgjengelighet er det i et område noe fukt som har medført avdampning med fukt under stubbloft og ved etablering av plast på grunn vil dette trolig være tilstrekkelig tiltak men vises til punkt krypkjeller der det anbefales nærmere undersøkelser.

## ⓘ TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Det er grunnmur i lettklinkerblokk. Noe ukjent angående fundamentering men ut fra det som kunne avdekkes med noe begrenset tilgjengelighet er mur satt direkte på fjell. Kunne ikke avdekkes svekkelser eller skader av betydning slik at mur vurderes i bra stand.

## TG 2 Terrengforhold

Boligen står delvis i skrånende terreng på fjell. Noe varierende fallforhold men stedvis noe helning mot mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe helning mot mur men da bygningen står på fjell der vannet ledes naturlig i forhold til terreng vurderes forholdene tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for spesielle tiltak men vises til punkt krypkjeller og drenering/fuktsikring angående begrenset tilgang for vurdering av hele krypkjelleren.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. 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.

# Bygninger på eiendommen

## Bod

**Anvendelse**

Uthus

**Byggeår**

1983

**Kommentar**

Noe ukjent alder

**Standard**

Enkel standard

**Vedlikehold**

Begrenset vedlikehold

**Beskrivelse**

Uthus i 1 etasje anlagt på lettklinkerblokk på bakken. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater.

Bygningen er med noe slitasje og tegn til råteskader på fasader samt med noe skjevheter på lettklinkerblokk på side mot nord. Må foretas nærmere undersøkelser men må påregne noe ekstra vedlikehold

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

## Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2014

**Kommentar****Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Som fra byggeåret

**Beskrivelse**

Garasje i 1 etasje opplyst oppført i 2014. Bygningen er oppført på støpt plate på mark med oppkant av lettklinkerblokk. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av lakkerte stålplater. Garasjeport som leddheisport i stål/aluminium.

Det er noe større råteskader i stolpe på en side av portåpning. Ellers er det stedvis noe hull i takplater og uten undertak medfører dette at det kan dryppe noe vann. Manglende undertak kan og medføre kondensering ved enkelte værforhold. Kan og anbefales montering av takrenner for å begrense fuktpåkjenning på fasader som over tid kan medføre råteskader. Det er ikke markisolering men trolig er det fjellgrunn. Ellers påregnelig med noe overflatebehandling på utvendige fasader.

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kr. 9 876

### Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 10 000

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 400 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 800 000

**Sum teknisk verdi - Enebolig** Kr. 1 600 000

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr.

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. -

**Sum teknisk verdi - Bod** Kr.

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 220 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 60 000

**Sum teknisk verdi - Garasje** Kr. 160 000

**Sum teknisk verdi bygninger** Kr. 1 760 000

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

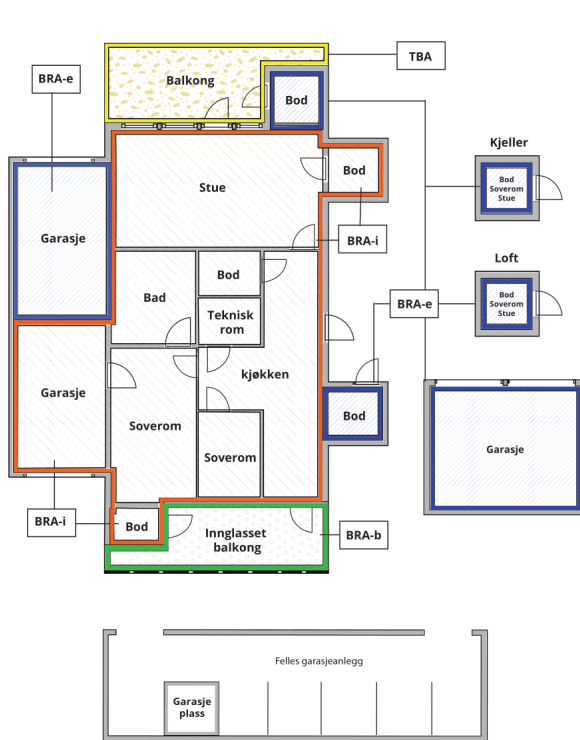
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 83                            |                             |                            | 83  | 34                              |
| <b>SUM</b>     | <b>83</b>                     |                             |                            |     | <b>34</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>83</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Arbeidsrom, Bod, Bod 2, Vindfang, Bad/vaskerom |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Del av entre avdelt til arbeidsrom samt at Sportsbod benyttes i dag som soverom

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Bod

| 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) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               | 11                          |                            | 11  |                                 | 3                           | 14              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>11</b>                   |                            |     |                                 | <b>3</b>                    | <b>14</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>11</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

Tilbygg med lav takhøyde slik at det ikke er måleverdig iht til regler for arealmåling

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 24                          |                            | 24  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>24</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>24</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## 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 | 76         | 7          |
| Bod      | 0          | 11         |
| Garasje  | 0          | 24         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 08.5.2025 | Knut Terje Årsandøy | Takstingeniør |
|           | Valborg Ørjevatn    | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 5060 NÆRØYSUND | 14   | 139  |      | 0    | 752.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Storvollvegen 183

### Hjemmelshaver

Ørjevatn Valborg

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i landlige omgivelser på sørøstlige del av Marøya

### Adkomstvei

Adkomst med stikkveg fra Storvollvegen

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Lett skrånede tomt opparbeidet med noe plen og busker

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 390 000  | 2005 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.05.2025 |           |

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 dampsperrer 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/Ci2052>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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