

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Foldavegen 6129, 7940 OTTERSØY

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 14, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 14.11.2024

Rapportdato: 19.11.2024

Oppdragsnr.: 20355-1402

Referansenummer: FL1463

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter 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.

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 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1975 oppført iht. de byggeskikker som var normalt ved oppføringstidspunktet. Bygningen har hatt noen oppgraderinger siden byggeår med takteking og takrenner men noe ukjent alder. Men trolig fra 2000 tallet.

Ellers er det fra 2022 til 2024 foretatt en del oppgraderinger og kan nevnes kjøkken, bad, vaskerom en del vinduer, etterisolering og utvendig kledning på 2 vegger, deler av elektrisk anlegg, utvendig avløp, varmtvannsbereder samt en del overflater.

Ut fra tilstand og noe manglende ferdigstillelse må det påregnes oppgradering av resterende av vinduer, terrengarbeider med tilfylling av masser, isolering av mindre del av himling samt drenering/utvendig fuksikring på mur.

Ellers generelt vedlikehold ved behov.

Bemerkes mye missfarging av takte og deler av takkonstruksjon med noe mindre råte i retro men taket er opplektet ved ny takteking som gir begrenset påkjenning på undertaket. Men anbefales at det holdes under oppsikt med tanke på eventuelt kondensering og utvikling av råteskader. Viser ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Undertak av retro og pappshingel som opprinnelig takteking fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe ukjent alder men trolig oppgradert de siste 10 år. Taktekkingen er kun besiktiget fra

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i lakkert stål. Ukjent alder men antas å være oppgradert samtidig som taktekingen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Langvegg mot veg samt gavlvegg mot vest utlektet, etterisolert og med ny kledning i 2024. Eller kledning fra byggeåret.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i stue, kjøkken og 2 soverom fra 2024

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret

Bygningen har malt hovedytterdør i 1. etasje og ytterdør underetasje som malt tett dør.

Utvendig trapp som strekkmetalltrapp

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Mye av overflater er oppgradert de siste 2 årene og spesielt gulv, tak i underetasje, en del vegger samt maling av en del vegger fra byggeåret. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn i underetasje.

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

Boligen har mursteinspipe med malt teglsteinsforblending i 1. etasje. Sotluke i krypkjeller. Vedovn i stue på glassplate Rom under terreng med Mdf plater på utforet yttervegg vegg i trapperom ellers malte murvegger.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av bygningen.

Boligen har lakkert tretrapp medteppe i trinn.

Innvendig har boligen finerdører der det i 1. etasje er med malte overflater.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Baderom i 1. etasje med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Rommet utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning og toalett. Oppvarming med panelovn

Vaskerom

Enkelt vaskerom i underetasje etablert i 2023 med malt betonggulv, vegger med malte MDF plater og taket med malte plater. Rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av eik heltre. Plater type kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordelerstokk plassert i bod/ teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Lufting av avløp med duroventil på kaldloft. Begrenset vurdering da det meste er innkasset i vaskerom i underetasje. Boligen har naturlig ventilasjon som var normalt på oppføringstidspunktet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap plassert i soverom i 1. etasje med 11 fordelingskurser med automatsikringer. Sikringskap oppgradert i 2023 og deler av elektrisk anlegg oppgradert fra 2022- 2024. 3 brannslukningsapparat med noe ukjent alder men 2 er kontrollert i 2022 og det er merket for ny kontroll i 2024. Røykvarsler i 1. etasje men mangler i underetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Ut fra det som kunne avdekkes ved befarings er det ukjent angående drenering og det er ikke usannsynlig at det ikke er anlagt drenering og utvendig fuktsikring unntatt noe synlig drenerør ved et hjørne men der drenerør går utenfor støpt platting ved inngangside i underetasje. Deler av bygningen med krypkjeller er trolig uten drenering. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Ikke avdekket sprekker eller andre svekkelser slik at grunnmur vurderes i bra stand ut fra alder. Det er varierende terrengforhold og rundt deler av boligen er masser fjernet. Utvendig vann og avløpsrør av plast. Avløpsrør oppgradert utvendig i 2023 samt deler nedstøpt rør i betonggulv men noe ukjent alder på vannrør. Opplyses at vannrør ligger utsatt til for frost. Septiktanken er av betong trolig fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, Midlertidig brukstillatelse foreligger

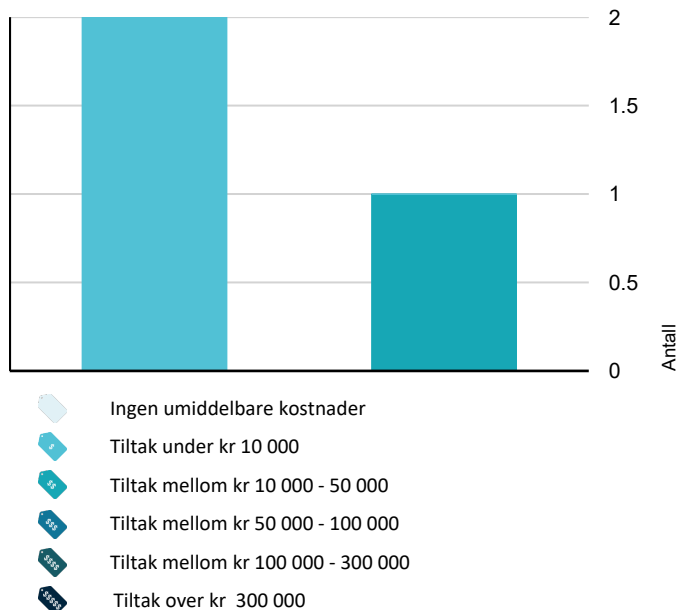
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer fra byggeår [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør underetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1975

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

En del vedlikehold/oppgraderinger de siste 2 år.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Kjøkken
2023	Modernisering	Varmepumpe
2023	Modernisering	Baderom
2023	Modernisering	Vaskerom
2024	Modernisering	Bereder
2024	Modernisering	Vinduer 1 vegg stue, kjøkken og 2 soverom samt etterisolering og ny kledning
2023	Modernisering	Innhold i sikringskap og en del elektrisk installasjon
2023	Modernisering	Deler av nytt avløp i grunn samt avløpsledning til septikkum

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av treto og pappshingel som opprinnelig taktekkning fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe ukjent alder men trolig oppgradert de siste 10 år. Taktekkingen er kun besiktiget fra

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Utvendig taktekkning er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette gir. Treto besiktiget fra kaldloft. Taktekkingen vurderes i normalt bra stand uten synlige tegn til skader eller svekkelser.

Undertaket stedvis med større missfarging og tegn til råte og spesielt i området nedenfor pipe men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier så skader er trolig før ny taktekkning ble lagt. Et område nedenfor pipe der det er hull i treto og pappshingel. Da taket er lektet opp vurderes påpekte avvik å ha mindre betydning men kan holdes under oppsikt

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Taktekkingen vurderes å ha lengre levetid. Angående tretto anbefales dette å holdes under oppsikt og spesielt i forhold til at det er noe begrenset ventilering av kaldloftet som kan medføre kondensering og spesielt langs ytre del.



Missfarging undertak og mindre hull i taktro

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i lakkert stål. Ukjent alder men antas å være oppgradert samtidig som taktekingen.

Vurdering av avvik:

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

På et hjørne er avløpsrør avsluttet over bakkenivå som fører til økt fuktbelastning på grunnmur med fare for innsig i mur. På et hjørne er det anlagt avløpsrør som leder vann fra bygningen men rør ligger åpent på bakken som ved frost kan medføre tilstopping.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stige/trinn for feier må monteres.

Må påregnes montering av takstige til feier. Krav til at stige eller trinn skal være innfestet i konstruksjon. Eller må det påregnes tiltak på bortledning av vann for å hindre økt fuktpåkjenning på grunnmur med fare for innsig av vann. Angående snøfangere så anbefales det montering i de områder der det naturlig ferdes folk



Nedløpsrør avsluttet over bakkenivå



Avløpsrør fra taknedløp åpent på bakken

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Langvegg mot veg samt gavlvegg mot vest utlektet, etterisolert og med ny kledning i 2024. Eller kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning på 2 vegger fra byggeåret med normal slitasje men ingen spesielle tegn til skade/råte. Kledning fra byggeåret er med begrenset lufting da det er benyttet museklosser men det på liggende kledning er med museband.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ut fra alder og at det er etterisolert og skiftet kledning på 2 vegger kan det påregnes oppgradering av de 2 siste veggene og kan ses i sammenheng med at vinduer fra byggeår må påregnes oppgradering de nærmeste årene.

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.
- Undertaket er misfarget.

Det er større misfarging av deler av takstoler og undertaket og spesielt i området nedenfor pipe samt langs randsoner. Mye av misfarging er trolig utett tak før ny taktekking ble lagt men en del langs randsoner kan skyldes kondensering grunnet noe mangelfull ventilering før tak ble lektet opp i forbindelse med ny taktekking. Ikke avdekket råte i takstoler ved befaring men noe mindre tegn til råte i undertak. Noe manglende isolasjon i området nedenfor pipe. samt mindre muselort på kaldloft men i lite omfang og ingen tegn til ny aktivitet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Må påregnes isolering i deler av tak som mangler for å hindre varmetap og fare for kondensering på kaldloft. Anbefales at forholdet angående mulig kondensering holdes under oppsikt ved spesielle værforhold samt at eventuell aktivitet av mus kan holdes under oppsikt



Misfarging takstoler og undertak.



Manglende isolering i tak

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i stue, kjøkken og 2 soverom

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer fra byggeår

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret langt ut i forventet levetid med normal påregnelig slitasje. Et vindu i stue og i trappenedgang med punktert glass, ellers tar enkelte noe i karm og spesielt vindu i soverom underetasje, samt enkelte med noe korte samt harde pakninger. Noe ufagmessig innpussing/ avslutning under vindu i soverom i underetasje

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ut fra alder og slitasje samt punktert glass må det påregnes oppgradering av vinduer fra byggeåret de nærmeste årene. Foretas tiltak med innpussing/avslutning i underkant vindu på soverom i underetasje.

TE 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i 1. etasje

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 2 Ytterdør underetasje

Ytterdør underetasje som malt tett dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør tar noe i karm på åpningsside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnes justering for å hindre slitasje på dørbblad og karm

TE 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp som strekkmetalltrapp

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk er over 10 cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



INNENDIG

TE 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Mye av overflater er oppgradert de siste 2 årene og spesielt gulv, tak i underetasje, en del vegger samt maling av en del vegger fra byggeåret.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen rom i underetasje der det mangler overflate. Gjelder spesielt gang, soverom og vindfang. Eller er det noe mindre vanninntrengning ved ytterdør i underetasje som har medført utsvelling i mindre del av veggplate. Ellers er enkelt overflater fra byggeår kun med nyere maling og det må påregnes noe avvik ut fra alder og påregnelig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes overflater på enkelte rom i underetasje samt at forholdet angående fuktinnslag ved ytterdør i underetasje holdes under oppsikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn i underetasje. Ingen større avvik men bygningsdel er fra byggeår og det kan påregnes avvik i forhold til dagens krav og normer.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med malt teglsteinsforblending i 1. etasje. Sotluke i krypkjeller. Vedovn i stue på glassplate

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe og ildsted vurderes i bra stand men vedovn står helt inn til brannmur som medfører større varmpåkjening. Sotluke i krypkjeller med noe rustdannelse og noe vanskelig å åpne.

Opplyses om at det ikke ble foretatt feiing i 2022 og at ny feiing er i 2026

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales tiltak angående avstand fra ovn til brannmur for å redusere varmpåkjening. Ellers henvises det til det lokale brann og feietilsyn angående pipe og ildsted.



Tilstandsrapport

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med Mdf plater på utforet yttervegg vegg i trapperom ellers malte murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på betonggulv og i nedre del av murvegger registrert forhøyde fuktverdier og ut fra bygningens alder er det trolig ikke dampsperre i grunn som medfører kappilæroppslag i gulv og fundamenter. Det ble ikke foretatt hulltaking i utforet vegg i kjeller da eier har siden 2022 revet og lagt ny kledning og opplyses fra eier om at det ikke var tegn til fuktskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for straktiltak men slike rom under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og det anbefales generelt at slik rom på eldre bygninger ikke utføres og kles med risiko for fuktskader.

📍 TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del synlig fukt i krypkjeller men ikke tegn til skader på bjelkelagskonstruksjon men konstruksjon tildekket med stubbloft. Stedvis noe synlig svill men ingen tegn til missfarging som tegn på utvikling av råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan anbefales plast på grunn for å redusere avdampning av fukt fra grunn som over lengre tid kan medføre fuktskader.



📍 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp medteppe i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp fra byggeåret med normal påregnelig slitasje men i hovedsak på teppe i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Vurderes ikke behov for straktiltak men kan på noe sikt vurderes utskifting av overflate i trinn.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører der det i 1. etasje er med malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

En del dører tar delvis mye i karm og dør til bod/teknisk rom kunne ikke lukkes. Ellers normal slitasje ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Påregnelig med justering på kort sikt for å hindre skader på dørbblad og karmen.



Slitasje innerdører

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 1. etasje med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Rommet utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning og toalett. Oppvarming med panelovn

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10. Forholdet vurderes tilfredsstillende da det er jevn fall og høy oppkant på belegget under dør.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under kabinett med noe begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er og trangt mellom innredning og toalett som gjøre det noe vanskelig å få fram kabinett. Det er utett i rørgjennomføring avløpsrør i vegg i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales at det tettes i rørgjennomføring vegg for å hindre fuktinntrengning ved eventuell lekkasje i skap samt at det anbefales jevnlig renhold av slik for å opprettholde god avrenning.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har ingen ventilering utenom å åpne vindu sakt at det ikke er tilluft via eventuelt luftespalte i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppgradert i 2023 og har dusjkabinett samt har vært lite i bruk. Ble ikke avdekket forhold ved fuktsøk og visuell kontroll som indikerer fukt eller fuktskader.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Generell

Enkelt vaskerom i underetasje etablert i 2023 med malt betonggulv, vegger med malte MDF plater og taket med malte plater. Rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og malte betongvegger

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vegger er av MDF plater som er lite egnet på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes ikke behov for strakstiltak ut fra rommets bruk men slike plater er lite egnet på våtrom og ved eventuelt fuktpåkjenning over tid kan det medføre skader

KJELLER > VASKEROM

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rommet er uten fall til sluk og ved lekkasjer kan vann renne ut i tilstøtende rom da gulv er uten oppkant og vann trenger ut under vegger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet kan fungere med dette avviket ved forsiktig bruk men ved eventuelt lekkasjer kan vann trenge ut i tilstøtende rom.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende membran da det kun er malt betonggulv og uten oppbrett på vegger slik at det ved eventuelle lekkasjer medfører at vann trenger ut i tilstøtende rom

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det anbefales tiltak angående tetting under vegger i trekonstruksjon ved fuging som ved forsiktig bruk kan fungere men det anbefales generelt tilta med sammenhengende membran gulv og opp på vegg. Men for å tilfredsstille dagens krav og normer til våtrom må det etableres tettsjikt på gulv som føres opp bak kledning på vegger med plater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangelfull membran gulv/vegg

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales avtrekksvifte fra våtrom men ved etablering av tilluft vurderes ventilering som tilfredsstillende ved normalt bruk

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da deler av vegger er med mur og vegger med platekledning er fra 2023. Synlig svill under veggplater uten tegn til fukt og ingen synlige fuktskader på veggplater av MDF

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av eik heltre. Plater type kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. komfyrvakt. Kjøkken vurderes i god stand men med noe missfarging på benkeplate samt at det anbefales fuging mellom benkeplate og veggplater eller montering av en list for å hindre at fukt trenger ned bak innredning.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordelerstokk plassert i bod/ teknisk rom.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av avløp med duroventil på kaldloft. Begrenset vurdering da det meste er innkasset i vaskerom i underetasje

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales stakeluke men kan fungere med staking fra sluk

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon som var normalt på oppføringstidspunktet

Årstall: 1975

Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

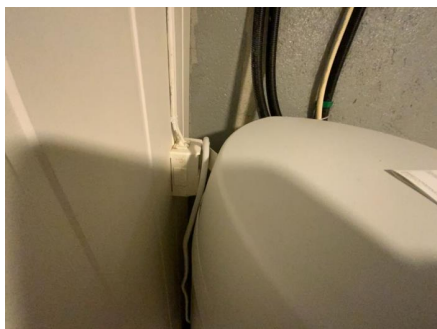
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Rommet har ikke sluk eller andre kompenserende ved eventuelt lekkasje. Det ble i 2014 krav til fast kontakt på beredere over 1500 W

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygnings sakkyndig 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 i 1. etasje med 11 fordelingskurser med automatsikringer. Sikringsskap oppgradert i 2023 og deler av elektrisk anlegg oppgradert fra 2022- 2024

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2022

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Mye av anlegget er oppgradert siden 2022 og det forekommer samsvarserklæringer.

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.

3 brannslukningsapparat med noe ukjent alder men 2 er kontrollert i 2022 og det er merket for ny kontroll i 2024. Røykvarsler i 1. etasje men mangler i underetasje

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Mangler i underetasje

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ut fra det som kunne avdekkes ved befaring er det ukjent angående drenering og det er ikke usannsynlig at det ikke er anlagt drenering og utvendig fuksikring unntatt noe synlig drenerør ved et hjørne men der drenerør går utenfor støpt plattning ved inngangside i underetasje. Deler av bygningen med krypkjeller er trolig uten drenering

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

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

Kan vurderes videre undersøkelser men rundt deler av boligen som er med underetasje er det fjernet utvendige masser og det kan ved eventuelt oppgradering av terreng utføres tiltak på drenering og utvendig fuksikring for å begrense fuktpåkjenning og fare for fukt i underetasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Ikke avdekket sprekker eller andre svekkelser slik at grunnmur vurderes i bra stand ut fra alder.

TG 2 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold og rundt deler av boligen er masser fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er fjernet mye masser og terrenget rundt deler av boligen med underetasje framstår noe uferdig. Ellers er betongplattning utenfor inngang i underetasje uten fall slik at det ved mye fukt har medført fuktinntrengning ved ytterdør der det ved befarings var noe synlig fukt på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes noe tilfylling og planering av terreng. Det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsrør av plast. Avløpsrør oppgradert utvendig i 2023 samt deler nedstøpt rør i betonggulv men noe ukjent alder på vannrør. Opplyses at vannrør ligger utsatt til for frost

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Kunde opplyser om at vannledning ligger utsatt til for frost. Ved befarings ble det og ved tapping avdekket brunfarge på vann.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Ut fra opplysninger om fare for frost på vannledning anbefales det tiltak med isolering eller varmekabler samt at det må foretas nærmere undersøkelser angående vannkvalitet.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er trolig fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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 opptas 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 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	87			87	
Kjeller	37			37	
SUM	124				
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad , Gang , Stue/kjøkken , Vindfang , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Gang , Vindfang , Bod , Bod 2, Soverom , Vaskerom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, Midlertidig brukstillatelse foreligger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Deler av baderom, etterisolering, vinduer og ny kledning på 2 vegger.

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	114	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2024	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Arve Nygård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	14	52		0	923.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Foldavegen 6129

Hjemmelshaver

Nygård Arve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger like øst for krysset til Ottersøya med landlig beliggenhet

Adkomstvei

Adkomst vi stikkveg fra Foldavegen

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Tomt med varierende helninger med begrenset opparbeidelse

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
560 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2024	Opplyses at hele kjeller er totalrenovert men mangler overflater på gulv samt at deler av kledninger vegg er fra byggeår men med maling.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer			Gjennomgått		Nei
Feierapport			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 tilleggssundersøkelser 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.
- Fuktsøk: 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 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 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/FL1463>

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