

Tilstandsrapport



Enebolig



Midttunet 5 A, 7900 RØRVIK



NÆRØYSUND kommune



gnr. 210, bnr. 1214

Sum areal alle bygg: BRA: 367 m² BRA-i: 333 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 18795-1153

Referansenummer: WN2557

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



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

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

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

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

Rapportansvarlig



Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå / takfot.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak, derav TG 2.

Takrenner er fra byggeår og består av metall og plast.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
I 2024 ble det lagt ny kledning, vindsperre på vest og sørvegg.
Veggene er i tillegg etterisolert med 5 cm utvendig.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Det er adkomst til loftet via dør på et soverom.
Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Takkonstruksjonen over tilbygg fra 2005 er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har datering for perioden 2003 og nyetablerte vinduer datert 2019 - 2023.
På tilbygg er vinduer fra 2024.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024.
Malt balkongdør i tre datert 2023.
Ytterdør i underetasje (utleiedel) er fra 2003.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Veranda er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre.
Nye rekkverk fra 2024.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater i boligen er godt vedlikeholdt. Nymalte vegger og nye gulv i hele boligen, foruten bad / vaskerom som er fra siste oppgradering av respektive rom.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv i sokkel er av støpt betong.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.
Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

Boligen har elementpipe.
Vedovn fra 2024 er etablert på stue i 1.etg.
Sotluke på soverom i sokkel.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

Veggene i underetasje er utført og igjenkledd og er kledd med malt panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Hulltaking er foretatt på soverom i utleiedel og det er ved fuksøk i bunnsvill målt 8,4 vektprosent i bunnsvill, noe som er godt under skadelige verdier.
Konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn.
Trappa er belagt med laminat i trinnene.
Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløper på vegg ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.
Håndløper anbefales etablert.
Trapp til 2.etg er en malt tretrapp fra byggeår 2005 med lukkede trinn.
Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløper ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Innvendig har boligen i hovedsak hvite glatte dører fra 2024.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad utleiedel
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det ca 0,5 cm fall fra gulv i front av dørterskel til topp slukrist.
Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt inne på soverom mot bad. Veggen er en støttemur av leca, utforet og igjenkledd på begge sider slik at kontroll av badside ikke er mulig.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Bad hoveddel

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet er benyttet med badekar slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.
Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot bad i utleiedel og yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front av dørterskel til topp slukrist.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.
Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.
Av fast inventar på vaskerommet er det varmtvannsbereder, utslagsvask, rørfordelerskap og opplegg for vaskemaskin.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.
Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot bad. Det er derfor ikke

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet benyttes med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 15 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Gulvbelegget er ikke klemt til sluket med slukets klemring. Det er smurt over med silikonbasert masse som tetting. Dette er ikke en god og varig løsning da det kan oppstå lekkasjer i overgang belegg / sluk.
Med bakgrunn i dette anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.
Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad/dusjsone uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktsøk er vektprosent i bunnsvill under målbare verdier.
Ingen symptomer på skader er registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Rommet har laminat på gulv og malt panel på vegger.
Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Hovedkjøkkenet har innredning fra 2024 med slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.

Av integrert utstyr er det kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikroovn, komfyr og platetopp. Rommet har laminat på gulv og malte plater på vegger.

Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekket fungerer ved en enkel funksjonstest på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør i rør).

Det er kobber opp til bad i 1.etg.

Rørfordelerskap er etablert på vaskerom og har overløp til gulv med sluk.

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god

Beskrivelse av eiendommen

stand.

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.
Anlegget er vurdert å være i god stand.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon. Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

Det er installert varmepumpe på stue i hoveddel som har produksjonsår 2011.
I utleiedel er varmepumpa skiftet ut og i 2024.
Ca 2005 i entre, underetasje i hoveddel.
Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig rengjøring av filter og utført jevnlig service.

Varmtvannstanken er på 287 liter.
Produksjonsår 2017.
Er gulvmontert på vaskerom. Avrenning fra sikkerhetsventil er til gulv med sluk.
Bereder har elektrisk tilkobling til fast punkt.

Elanlegget er et skjult anlegg. Sikringsskap er etablert på teknisk rom og har innmat av automatsikringer. Dokumentasjon på anlegget foreligger i plastmappe inne i sikringsskap. Eltilsyn er foretatt i boligen i 2018.
Det er foretatt en del oppgraderinger siden.
Dokumentasjon foreligger.

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling.

Dreneringen er fra henholdsvis 1992 og 2005.
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuksikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kortlang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuksikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Ny drenering på bakside bak garasje og ved hundegård. Arbeid utført i 2019.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på svikt forbundet med boligens drenering.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet på deler fra byggeår, derav TG 2 på konstruksjonen.

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

Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller.
Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.
Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Terrenget rundt boligen skrå mot vest.
Boligen har stedvis fall inn mot grunnmur. Det er foretatt tiltak for å begrense fukttilgangen til grunnmur.
Grunnforholdene består av fjell / sprengtsteinsfylling. Slike fyllinger er erfaringsmessig godt drenerende og fallforholdet er derfor vurdert å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik for bundet med terrengets fallforhold.

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger, derav TG 2.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

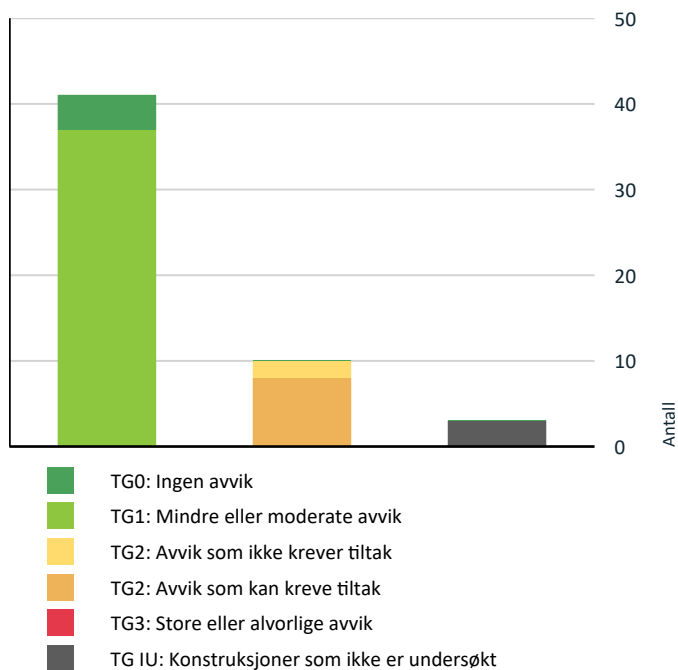
Lovlighet [Gå til side](#)

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

Det er foretatt kontroll av dagens planløsning opp mot tegninger i kommunalt arkiv.
I underetasje er det registrert et avvik i planløsning der deler av bod innenfor entre / vindfang (hoveddel) er tatt i bruk som vaskerom. Dette er en bruksendring og er søknadspliktig hos kommunen.
Ut over dette ingen avvik i planløsning som er vurdert å være søknadspliktig hos kommunen.

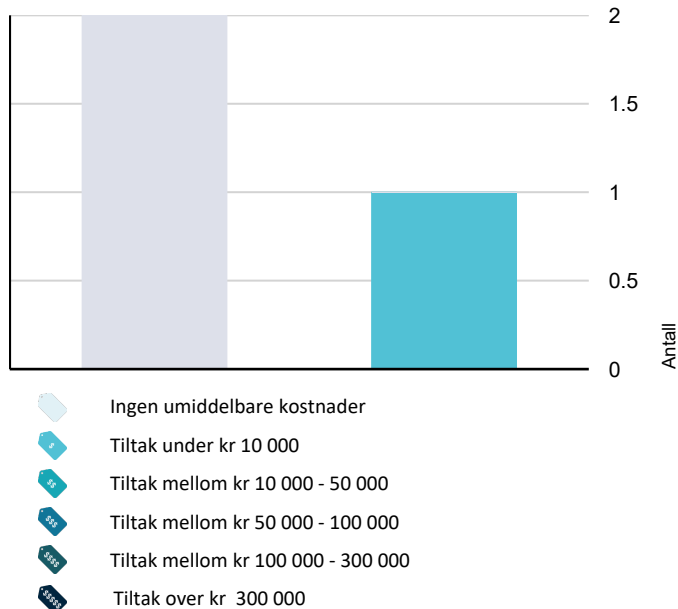
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper - 1.etg - 2.etg (tilbygg)

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Webmatrikkel

Standard

Boligen er oppført på grunnmur av leca.
Hovedkonstruksjon over grunnmur er av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Tak med saltaksform er tekket med betongtakstein.
Vinduer består av 2 og 3 lags glass. Etasjeskillet av trebjelkelag.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.
Boligen er betydelig oppgradert siste 2 år.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	
2024	Modernisering	Nytt kjøkken (hoveddel)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå / takfot.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

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

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.

Nedløp og beslag

Takrenner er fra byggeår og består av metall og plast.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Tilstandsrapport

Fasade/kledning har stående bordkledning.

I 2024 ble det lagt ny kledning, vindsperre på vest og sørvegg. Veggene er i tillegg etterisolert med 5 cm utvendig.

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

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - Kaldloft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er adkomst til loftet via dør på et soverom.

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - lukket konstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen over tilbygg fra 2005 er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer har datering for perioden 2003 og nyetablerte vinduer datert 2019 - 2023.

På tilbygg er vinduer fra 2024.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024.

Malt balkongdør i tre datert 2023.

Ytterdør i underetasje (utleiedel) er fra 2003.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre.

Nye rekkverk fra 2024.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflater i boligen er godt vedlikeholdt. Nymalte vegger og nye gulv i hele boligen, foruten bad / vaskerom som er fra siste oppgradering av respektive rom.

Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv i sokkel er av støpt betong.

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vedovn fra 2024 er etablert på stue i 1.etg.

Sotluke på soverom i sokkel.

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

Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene i underetasje er utforet og igjenkledd og er kledd med malt panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Hulltaking er foretatt på soverom i utleiedel og det er ved fuktsøk i bunnsvill målt 8,4 vektprosent i bunnsvill, noe som er godt under skadelige verdier. Konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn.

Trappa er belagt med laminat i trinnene.

Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløper på vegg ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Håndløper anbefales etablert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige trapper - 1.etg - 2.etg (tilbygg)

Trapp til 2.etg er en malt tretrapp fra byggeår 2005 med lukkede trinn.

Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløper ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen i hovedsak hvite glatte dører fra 2024.

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

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er på befaringdagen ingen symptomer på skader.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

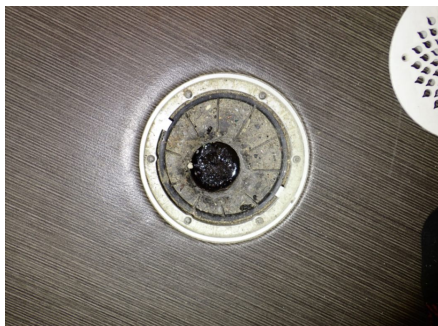
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Ingen symptom på skader er registrert på befaringdagen.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av fast inventar på vaskerommet er det varmtvannsbereder, utslagsvask, rørfordelerskap og opplegg for vaskemaskin.

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørrerskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørrterskel. Dette begrenser luftutsiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørrterskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutsiftning i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det ca 0,5 cm fall fra gulv i front av dørterskel til topp slukrist.
Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt inne på soverom mot bad. Veggen er en støttemur av leca, utforet og igjenkledd på begge sider slik at kontroll av badside ikke er mulig.

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

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet benyttes med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 15 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Gulvbelegget er ikke klemt til sluket med slukets klemring. Det er smurt over med silikonbasert masse som tetting. Dette er ikke en god og varig løsning da det kan oppstå lekkasjer i overgang belegg / sluk.

Med bakgrunn i dette anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Gulvbelegget er ikke klemt til sluket med slukets klemring. Det er smurt over med silikonbasert masse som tetting. Dette er ikke en god og varig løsning da det kan oppstå lekkasjer i overgang belegg / sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Med bakgrunn i dette anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørerskel. Dette begrenser luftutskiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørterskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutskiftning i rommet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad/dusjsone uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktsøk er vektprosent i bunnsvill under målbare verdier.
Ingen symptomer på skader er registrert.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN Utleiedel

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Rommet har laminat på gulv og malt panel på vegger.
Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

UNDERETASJE > KJØKKEN Utleiedel

TG 1 Avtrekk

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

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 2024 med slette fronter. Benkeplaten er av laminat.
Av integrert utstyr er det kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikroovn, komfyr og platetopp. Rommet har laminat på gulv og malte plater på vegger.
Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Avtrekket fungerer ved en enkel funksjonstest på befaringsdagen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør i rør).

Det er kobber opp til bad i 1.etg.

Rørfordelerdskap er etablert på vaskerom og har overløp til gulv med sluk.

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon. Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue i hoveddel som har produksjonsår 2011.

I utleiedel er varmepumpa skiftet ut og i 2024. .

Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig rengjøring av filter og utført jevnlig service.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 287 liter.

Produksjonsår 2017.

Er gulvmontert på vaskerom. Avrenning fra sikkerhetsventil er til gulv med sluk.

Bereder har elektrisk tilkobling til fast punkt.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Elanlegget er et skjult anlegg. Sikringsskap er etablert på teknisk rom og har innmat av automatsikringer. Dokumentasjon på anlegget foreligger i plastmappe inne i sikringsskap. Eltilsyn er foretatt i boligen i 2018.

Det er foretatt en del oppgraderinger siden.

Dokumentasjon foreligger.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det foreligger kontroll rapport fra 2018. Avvik er lukket.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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.

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.

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

Tilstandsrapport

tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Det er nyere brannvarslere og slukkeapparat har nylig hatt service.

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 og sprengtrsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra henholdsvis 1992 og 2005.

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

Ny drenering på bakside bak garasje og ved hundegård. Arbeid utført i 2019.

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på svikt forbundet med boligens drenering.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet på deler fra byggeår, derav TG 2 på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

På eldste deler av drenering har den nådd over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller.

Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

TG 0 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen skrår mot vest.

Boligen har stedvis fall inn mot grunnmur. Det er foretatt tiltak for å begrense fukttilgangen til grunnmur.

Grunnforholdene består av fjell / sprengsteinsfylling. Slike fyllinger er erfaringsmessig godt drenerende og fallforholdet er derfor vurdert å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik for bundet med terrengets fallforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger, derav TG 2.

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.

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

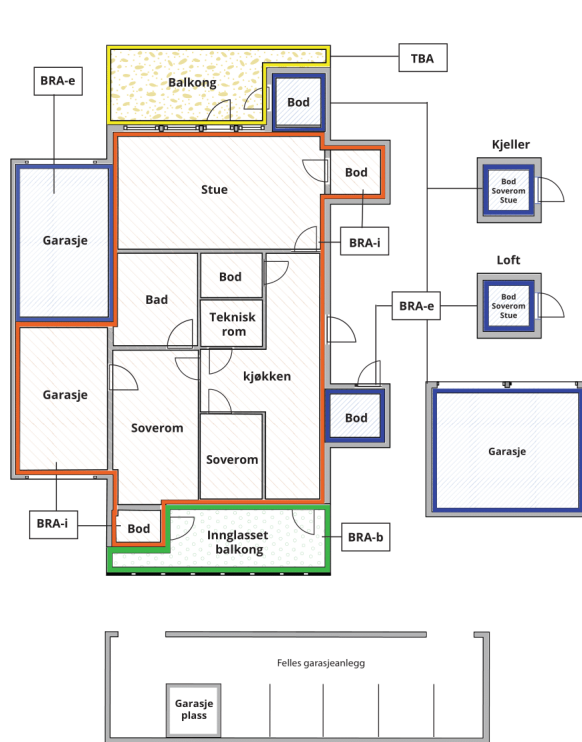
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	133	34		167	27
1.etasje	153			153	25
2.etasje	47			47	
SUM	333	34			52
SUM BRA	367				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Gang, Vaskerom, Bad hoveddel, Soverom, Garasje, 3 boder, Entré utleiedel, Kjøkken utleiedel, Bad utleiedel, Soverom utleiedel, Stue utleiedel	Bod, utvendig adkomst, Garasje, med utvendig adkomst	
1.etasje	Bad, Kjøkken, Stue, 2 ganger, 3 soverom, 1 bod		
2.etasje	Stue, Soverom, Bod		

Kommentar

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

Terrasser på ca 52 m² er oppført under "åpent areal - TBA"

Åpent areal i 2.etg samt fotavtrykk til trapp er ikke medregnet i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt kontroll av dagens planløsning opp mot tegninger i kommunalt arkiv.

I underetasje er det registrert et avvik i planløsning der deler av bod innenfor entre / vindfamg (hoveddel) er tatt i bruk som vaskerom. Dette er en bruksendring og er søknadspliktig hos kommunen.

Ut over dette ingen avvik i planløsning som er vurdert å være søknadspliktig hos kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er betydelig oppgradert de siste 2 årene.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ved avstand fra underliggende terreng til underkant vindu på over 5 meter er det krav til stige med ryggbøyle for å sikre rømning. Dette gjelder fra soverom i 2.etg.

Vinduer er for små i forhold til minimumskrav til rømningsvindu for stue.

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	280	87

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	1214		0	997.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Midttunet 5 A

Hjemmelshaver

Hans Andreas Gylseth og Harrieth Horseng

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i bydelen Byåsen, ca 1,5 km vest for Rørvik sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten skrår mot vest. Er opparbeidet med plenareal og gruslagt parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 725 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2023	
2	28.04.2025	
3	30.04.2025	
4	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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