

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sagbakkan 11, 7940 OTTERSØY

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 2, bnr. 145

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 18795-1371

Referansennummer: BF4290

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 1993. Taket er besikket fra bakkenivå. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak, derav TG 2.

Takrenner og nedløpsrør er fra 1993 og består av metall.

Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringdagen. 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 hovedsak fra byggeår. Liggende kledning øverst i gavlvegg og på oversiden av boligen. Kledning på oversiden er av nyere alder.

Selger opplyser at det er foretatt noe utskiftning av bord etter behov.

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.

Vestfasaden har solslitte overflater med sprekker i deler av kledning.

Her må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Taktrø i tre. Adkomst via luke med stige inne på soverom.

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

Det registreres stedvise fuktmerker ved rørgjennomføringer / pipe. Det er på befaringdagen ikke målt fuktavvik ved søk i gitt område.

Det observeres fuktmerke i himling ved ventilasjonskanal.

Alle ventilasjonskanaler er uisolerte og har behov for utbedring / isolering.

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det er eldre ventilasjonskanal ved pipe bestående av eternitt som er asbestholdig. Det er viktig å sette seg grundig inn i regelverket forbundet med sanering.

Bygningen har i hovedsak PVC vinduer med 2-lags glass montert 2022.

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

På befaringdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Storvinduer på stue består av 2 lags glass og er datert 1986.

Det registreres aldringsslitasje både utvendig og innvendig. Begynnende råte i utvendig kledning mellom de store stuevinduene. Bordene med råte bør skiftes.

Ut over dette er vinduer vurdert å være i god stand.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2016.

Eldre tredør i entre, 1.etg.

Malt balkongdør i tre på stue i 1.etg montert 2024.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Det er etablert veranda med adkomst fra stue i 1.etg.

Underliggende tekking er vanskelig å inspisere, men består av papptekking.

Kontrollen er med bakgrunn i begrenset tilkomst kun vurdert ved kontroll fra undersiden av konstruksjonen fra kjellerstue.

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader.

Det gjøres oppmerksom på lavt rekkverk (ca 78 cm). Minimumshøyde på rekkverk er 90 cm.

Tiltak anbefales,

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Selger opplyser at de fleste overflater ble berørt etter overtakelse i 2021. Det er på befaringdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

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

Boligen har mursteinspipe tilkoblet vedovn på stue og sotluke i sokkel. Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader. Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt. TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ingen fuksikring etablert på grunnen. Krypkjellere er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Ved inspeksjon på befaringdagen er det ikke registrert skader av betydning. Vurderes derfor å være i god stand. Det anbefales etablering av plast på grunnen for å begrense tilførsel av fukt til kryprommet.

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn kledd med belegg. Det mangler håndløper på en side av trappa. Håndløper anbefales etablert. Det er stor avstand i spiler i spilevegg (22 cm). Åpninger forbundet med trapper bør ikke overstige 10 cm. Dette med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk. Ut over dette er trappa vurdert å være i bruksmessig god stand.

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår. Dørene er pålagt pyntelister. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører. Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er renoverert i 2020 etter en vannskade. Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset. Veggene har våtromstapet. Taket er malt. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering av gulv måles det 10 mm fall fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenning til tilstøtende rom er allikevel vurdert ivaretatt med gulvets fall. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen avvik er registrert på befaringdagen. Rommet har innredning med nedfelt servant av eldre dato. Toalett og dusjkabinett av nyere alder. Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er vurdert å være nødvendig. Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuksøk i overflater på befaringdagen og ingen avvik er registrert.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår. Veggene i rommet har panelplater / murflater. Taket har malt panel. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert. Det er ved fuksøk i nedre deler av vegg med malte murflater registrert fuktavvik. Dette er ikke uvanlig på boliger bygget på denne tiden da det ikke var vanlig å benytte fuktspærre under gulvstøp. Se under punktet "rom under terreng" for videre omtale. Veggene har panelplater. Det gjøres oppmerksom på at panelplater (mdf) ikke er vannbestandig og at det derfor må påregnes overflatebehandling med våtromsmaling i våtsoner der vegg vil være fuktutsatt. Vaskerommet har malt betonggulv. Ved enkel nivellering av gulv måles det 65 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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

Vaskerommet har et eldre soilsuk.

Overgang mellom sluk og overflatemateriale vil over tid ikke være tett.

Risiko for skade er minimal i og med at vann ved lekkasje vil renne ned under gulv og i grunnen under boligen.

Det anbefales allikevel å vurdere muligheten for å oppgradere overflater i rommet og skifte av sluk for å opprette mulighet for tetting i overgang sluk / overflatemateriale.

Rommet har benk med nedfelt utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har naturlig avtrekk via veggventil. Vurderes å fungere som tiltenkt uten registrerte avvik på befaringsdagen.

Hulltaking er ikke foretatt da det i 2022 er foretatt rehabilitering av vegger mellom vaskerom / wc. Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig. Det er ingen indikasjoner på fuktproblematikk ved visuell kontroll av konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Av integrert utstyr er det oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Rommet har laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap.

Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettet har laminat på gulv og malte plater på vegger.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Av fast inventar er det et gulvmontert klosett og servant.

Ingen symptomer på skader er registrert

Det gjøres oppmerksom på at ikke er avtrekk fra rommet, noe som må etableres for tilfredsstillende luftutskiftning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

Det kan foreligge enkelte strekk med kobberrør som er fra byggeår. TG 2 settes på grunn av alder på bygningsdelen.

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.

Det er installert 2 varmepumper i boligen.

1 på stue med produksjonsår 2012 og en i sokkel med produksjonsår 2021.

Varmepumpene fungerer som tiltenkt.

Boligen har en varmtvannstank på 194 liter, produksjonsår 2018.

Er gulvmontert på vaskerom.

Ingen avvik er registrert ved kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell.

Om det er etablert drenering er denne fra byggeår og utgått på dato.

Erfaringsmessig ble det benyttet goudron (asfaltmaling) som utvendig fuktsikring av grunnmur.

Det er normalt ikke behov for drenering der det er krypkjeller. Dreneringe vil kun ha sekundær funksjon da fuktsikring av kryprom fortas i rommet med eksempelvis fuktsperre på grunnen.

Det er noe fukt som kommer inn fra overliggende terreng. Me bakgrunn i dette anbefales det å etablere fuktsperre på grunnen for å begrense tilsig av fukt til kryprommet. Dette er erfaringsmessig en god fuktbegrensende løsning. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Bygningen har betonggrunnmur iblandet stein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

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

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

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Det er satt opp en forstøtningsmur ned mot innkjøring til garasje.

Det er en sprekk inn mot hjørne. Ingen utglidning er registrert.

Vurderes derfor å oppfylle sin funksjon.

Terrenget over boligen har fall inn mot bolig. Ideelt bør det være fall på terrenget 3 meter ut fra grunnmur.

Det er vanskelig å etablere fall ut fra boligen da det er fjellgrunn.

Selv om det er dårlig fall er det ikke mye vann som når krypkjeller.

Vurderes derfor å ikke være av større betydning.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).

Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).

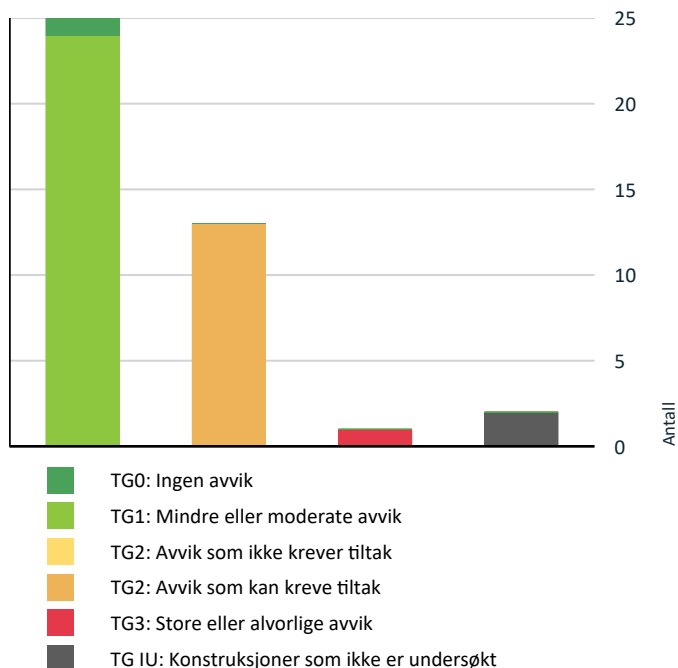
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Arealer

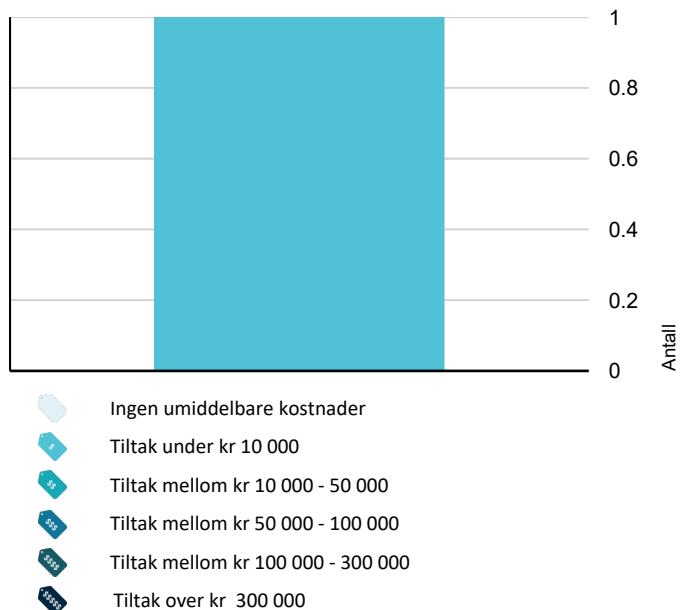
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsoppgave.

Tilbygg / modernisering

1993	Modernisering	Ny takteking, takrenner.
1993	Modernisering	Utskiftning av en del utvendig bordkledning.
2016	Modernisering	Ny ytterdør
2018	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.
2020	Modernisering	En vegg på overside har fått ny kledning.
2020	Modernisering	2020 / 2021 - Oppgradert bad etter skade.
2022	Modernisering	Utvendige fasader er malt.
2022	Modernisering	Ny varmepumpe, underetasje.
2022	Modernisering	Nye pvc vinduer
2022	Modernisering	Nye hvitevarer kjøkken
2023	Modernisering	Elanlegg kontroller av det lokale eltilsyn. Avvik rettet av autorisert elektriker.
2024	Modernisering	Ny terrassedør 1.etg (stue)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 1993. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- 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 og nedløpsrør er fra 1993 og består av metall. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

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.

TE 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i hovesak fra byggeår. Liggende kledning øverst i gavlvegg og på oversiden av boligen. Kledning på oversiden er av nyere alder.

Selger opplyser at det er foretatt noe utskiftning av bord etter behov.

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.

Vestfasaden har solslitte overflater med sprekker i deler av kledning.

Her må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Taktro i tre. Adkomst via luke med stige inne o\på soverom.

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

Det registreres stedvis fuktmerker ved rørgjennomføringer / pipe. Det er på befaringdagen ikke målt fuktavvik ved søk i gitt område.

Det observeres fuktmerke i himling ved ventilasjonskanal.

Alle ventilasjonskanaler er uisolerte og har behov for utbedring / iolering.

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det er eldre ventilasjonskanal ved pipe bestående av eternitt som er asbestholdig. Det er viktig å sette seg grundig inn i regelverket forbundet med sanering.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det registreres fuktmerke i himling ved ventil på soverom.

Ventilasjonskanaler er uisolert på kaldloftet. I kalde perioder vil de dannes kondens i kanalen, som renner tilbake til himlingen.

Konsekvens/tiltak

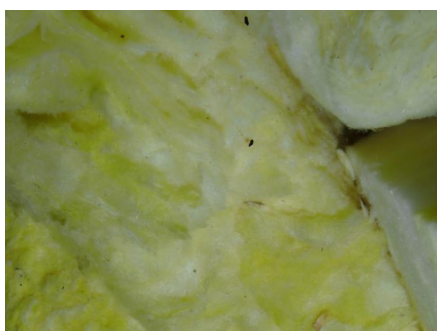
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Isolering av ventilasjonskanaler på kaldloftet må påregnes.

Adkomst for mus må begrenses.

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har i hovedsak PVC vinduer med 2-lags glass montert 2022.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Storvinduer på stue består av 2 lags glass og er datert 1986.
Det registreres aldringsslitasje både utvendig og innvendig. Begynnende råte i utvendig kledning mellom de store stuevinduene. Bordene med råte bør skiftes.

Ut over dette er vinduer vurdert å være i god stand.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2016.
Eldre tredør i entre, 1.etg.
Malt balkongdør i tre på stue i 1.etg montert 2024.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert veranda med adkomst fra stue i 1.etg.
Underliggende tekking er vanskelig å inspisere, men består av papptekking.
Kontrollen er med bakgrunn i begrenset tilkomst kun vurdert ved kontroll fra undersiden av konstruksjonen fra kjellerstue.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

Det gjøres oppmerksom på lavt rekkverk (ca 78 cm). Minimumshøyde på rekkverk er 90 cm. Tiltak anbefales,

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Selger opplyser at de fleste overflater ble berørt etter overtakelse i 2021.
Det er på befaringdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe tilkoblet vedovn på stue og sotluke i sokkel.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er ingen fuktsikring etablert på grunnen.
Krypjkjeller er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Ved insesjon på befaringdagen er det ikke registrert skader av betydning. Vurderes derfor å være i god stand.
Det anbefales etablering av plast på grunnen for å begrense tilførsel av fukt til kryprommet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn kledd med belegg.

Det mangler håndløper på en side av trappa. Håndløper anbefales etablert.

Det er stor avstand i spiler i spilevegg (22 cm). Åpninger forbundet med trapper bør ikke overstige 10 cm. Dette med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk.

Ut over dette er trappa vurdert å være i bruksmessig god stand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår. Dørene er pålagt pyntelister.

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er renoverert i 2020 etter en vannskade.

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

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket er malt.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 10 mm fall fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Ingen avvik er registrert på befaringdagen.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant av eldre dato.

Toalett og dusjkabinett av nyere alder.

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er vurdert å være nødvendig.
Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene i rommet har panelplater / murflater. Taket har malt panel.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.
Det er ved fuktsøk i nedre deler av vegg med malte murflater registrert fuktavvik. Dette er ikke uvanlig på boliger bygget på denne tiden da det ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp.
Se under punktet "rom under terreng" for videre omtale.

Veggene har panelplater.
Det gjøres oppmerksom på at panelplater (mdf) ikke er vannbestandig og at det derfor må påregnes overflatebehandling med våtromsmaling i våtsoner der vegg vil være fuktutsatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre deler av murvegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.

Se ytterligere kommentarer under punktet "rom under terreng".

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har malt betonggulv.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 65 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenngning til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har et eldre soilsuk.
Overgang mellom sluk og overflatemateriale vil over tid ikke være tett.
Risiko for skade er minimal i og med at vann ved lekkasje vil renne ned under gulv og i grunnen under boligen.
Det anbefales allikevel å vurdere muligheten for å oppgradere overflater i rommet og skifte av sluk for å opprette mulighet for tetting i overgang sluk / overflatemateriale.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig tilsyn anbefales.

Ved en senere oppgradering av vaskerommet anbefales det skifte av sluk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benk med nedfelt utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. .

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig avtrekk via veggventil.
Vurderes å fungere som tiltenkt uten registrerte avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det i 2022 er foretatt rehabilitering av vegger mellom vaskerom / wc.
Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.
Det er ingen indikasjoner på fuktproblematikk ved visuell kontroll av konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Av integrert utstyr er det oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Tilstandsrapport

Hvitevarer er utskiftet i 2022.

Rommet har laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap.

Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettet har laminat på gulv og malte plater på vegger.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med fuktøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Teknisk anlegg

Av fast inventar er det et gulvmontert klosett og servant.

Ingen symptomer på skader er registrert

Det gjøres oppmerksom på at ikke er avtrekk fra rommet, noe som må etableres for tilfredsstillende luftutskiftning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk fra rommet er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

avtrekk må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

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

Det kan foreligge enkelte strekk med kobberrør som er fra byggeår. TG 2 settes på grunn av alder på bygningsdelen.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert 2 varmepumper i boligen.

1 på stue med produksjonsår 2012 og en i sokkel med produksjonsår 2021.

Varmepumpene fungerer som tiltenkt.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 194 liter, produksjonsår 2018.

Er gulvmontert på vaskerom.

Ingen avvik er registrert ved kontroll.

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.

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)?

Ja

TG 0 Branntekniske forhold

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

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?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Om det er etablert drenering er denne fra byggeår og utgått på dato.

Erfaringsmessig ble det benyttet goudron (asfaltmaling) som utvendig fuktsikring av grunnmur.

Det er normalt ikke behov for drenering der det er krypkjeller. Dreneringe vil kun ha sekundær funksjon da fuktsikring av kryprom fortas i rommet med ekesempelvis fuktsperre på grunnen.

Det er noe fukt som kommer inn fra overliggende terreng. Me bakgrunn i dette anbefales det å etablere fuktsperre på grunnen for å begrense tilsig av fukt til kryprommet. Dette er erfaringsmessig en god fuktbegrensende løsning.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur iblandet stein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

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

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

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er satt opp en forstøtningsmur ned mot innkjøring til garasje.

Det er en sprekk inn mot hjørne. Ingen utglidning er registrert.

Vurderes derfor å oppfylle sin funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Terreng over boligen har fall inn mot bolig.

Ideelt bør det være fall på terrenget 3 meter ut fra grunnmur.

Det er vanskelig å etablere fall ut fra boligen da det er fjellgrunn.

Tilstandsrapport

Selv om det er dårlig fall er det ikke mye vann som når krypkjeller.
Vurderes derfor ikke være av større betydning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Jevnlig tilsyn fra krypkjeller anbefales.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Standard

Garasjen har støpt gulv. Hovedkonstruksjon over av bindingsverk utvendig kledd med metallplater. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater.

Garasjeport er en vippeport i metall. Garasjen er tilkoblet strøm.

Vedlikehold

Garasjen har slitasje / skjevheter. Det må derfor påregnes rehabilitering for at garasjen skal tilfredsstillе dagens forventning til standard og funksjonalitet.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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	78			78	14
Underetasje	42			42	
SUM	120				14
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Gang , Trapperom , Bad , Kjøkken , 3 soverom		
Underetasje	Gang , Kjellerstue , Vaskerom , Toalettrom , Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke). Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

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		34		34	

SUM		34
SUM BRA	34	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

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

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	6
Garasje	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	2	145		0	1152.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sagbakkan 11

Hjemmelshaver

Fjær Anne-Grethe, Fjær Bjørg, Mordt-Østergaard
Elisabeth, Fjær Kari Helene Mordt, Forseth
Kjellrun Fjær, Fjær Oddvar, Fjær Sigrun, Fjær
Sigurd Arnljot, Fjær Turid Bremer, Havgløtt AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Ottersøy, ca 9,7 km (7 minutterst kjøring) østover fra Rørvik sentrum i Nærøysund kommune.

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 er skrånende mot sørves. Er opparbeidet med asfaltert parkering for flere biler mot sørvest.
Noe plenarealer og diverse beplantning. Naturtomt på oversiden av boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BF4290>

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