

Tilstandsrapport



Enebolig



Ramstadlandveien 404, 7924
AUSTAFJORD



NÆRØYSUND kommune



gnr. 266, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 29.05.2025

Oppdragsnr.: 18795-1522

Referansenummer: PV6941

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



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

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 fuktøk.

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, annek, 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2016. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Takrenner og nedløpsrør er fra 2016 og består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger et avvik fra det lokale brann og feievesen på manglende takstige opp til pipe. Da boligen ikke er tilkoblet ildsted vurderes takstige som ikke nødvendig. Det anbefales allikevel å melde av dette til brann / feievesen.

Veggene har konstruksjon av tømmer.
Fasade har stående bordkledning fra 2016.
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.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
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.
Det observeres imidlertid spor etter mus. Det anbefales ytterligere kontroll og tiltak bør foretas.

Bygningen har malte trevinduer fra 2016 med 2-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Det gjøres oppmerksom på at vinduer i kjellelmur er skummet fast. Skummet skal tildekkes fra utsiden for å unngå slitasje og vanninntrengning i skummet. Det må påregnes tetting utvendig. Dette til orientering.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør fra 2016.
Vindu med 2-lags glass. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Veranda / terrasse er fra 2016 og er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

Utvendig trapp i front av boligen er fra 2016 og er oppført av trykkimpregnerte materialer.
det er krav til rekkverk der det er over 50 cm fra bakkenivå til overkant trinn/terrasedekke.
Det må påregnes etablering av rekkverk i trappa.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i boligen er totalrenovert i 2016.
Innvendig er det gulv av laminat. Varmefolie som oppvarming.
Veggene har malte plater. Vegger er kledd med treplater før gips. Spaklet og malt.
Innvendige tak har malte plater.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.
Det er foretatt enkel nivellering av gulv på stue og 1 soverom. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at underside av etasjeskillet er kledd med plast og treplater.
Plast / dampspærre skal etableres på varm side av konstruksjonen.
Det anbefales å holde temperaturen i kjelleren oppe slik at man unngår eventuell kondens i konstruksjonen.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.
Pipa er ikke tilkoblet ildsted på befaringsdagen.
På grunn av pipas alder anbefales det å kontakte det lokale brann / feievesen å gjennomføre en kontroll av pipe før en eventuell tilkobling av ildsted.
TG er ikke vurdert.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.
Ved fuktsøk er det indikert forhøyede indikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.
Det er registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv.
Dette er ikke unormalt da boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen.
Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater.

Boligen har en plassbygget malt tretrapp fra 2016 med åpne trinn. Trappen er bratt, noe som ikke var uvanlig på byggetidspunktet.
Vurderes ikke å være av betydning for konstruksjonen.
Ved inspeksjon av trappa er det ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra 2016.
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.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er rehabilitert i 2016.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Det er ikke etablert bunnlist under våtromsplater. Avviket vurderes ikke å være av betydning da badet benyttes med dusjkabinett og direkte avrenning til sluk.

Med bakgrunn i dette anbefales det fremtidig bruk med dusjkabinett.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 7 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

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

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørrerskel.

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot kjøkken og i yttervegg.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 2016 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. 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.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.

Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2016.

Rørskap i kjeller.

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

Avløpsrør er fra byggeår og 2016 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 tiltent anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

Boligen har en varmtvannstank på 198 liter. Montert på en trepalle i kjeller.

Produksjonsår er 2016.

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurdreres å være i god stand.

Elanlegget er et skjult anlegg fra 2016. Sikringsskap er etablert i kjeller og har innmat av automatsikringer.

Hovedsikring på 32 ampere.

Dokumentasjon på anlegget foreligger.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1938.

Utvendig fuksikring er av ukjent type.

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.

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

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

Inspeksjon av grunnmur utvendig er begrenset da grunnmur utvendig er isolert og kledd med plater i 2016.

Inspeksjon er foretatt innvendig.

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

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Det er ikke registrert spesielt tilsig til grunnmur fra omkringliggende terreng.

Selger har ikke opplyst om at det dannes dammer på terrenget inntil boligen.

Fallforhold vurderes derfor å ikke være av betydning for boligens konstruksjoner.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2016. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er av ukjent alder.

Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke opplyst om eller registrert symptomer på svikt i forbindelse med anlegget. Vurderes å fungere som tiltenkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger, derav TG 2.

Septiktanken er av glassfiber. Det er ikke opplyst om problemer forbundet med septiktanken. Vurderes å fungere som tiltenkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.

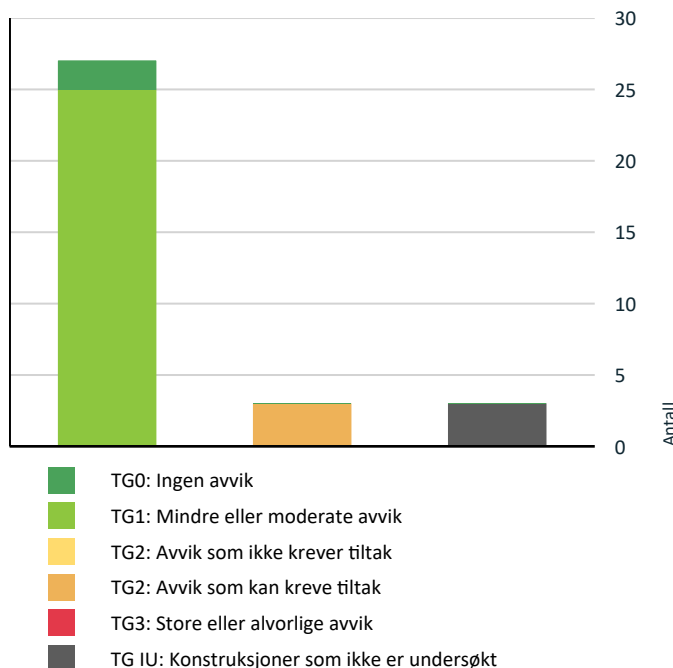
Ut fra gitte opplysninger er det ikke foretatt bruksendringer av rom i boligen som er vurdert å være søknadspliktig.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsoppgave.

Standard

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong.
Hovedkonstruksjon over grunnmur er av tømmer utvendig kledd med stående trekledning.
Tak med saltaksform er tekket med metallplater.
Vinduer består av 2 lags glass. Etasjeskillet av trebjelkelag.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Boligen er totalrehabilitert i 2016
------	---------------	-------------------------------------

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2016. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er fra 2016 og består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger et avvik fra det lokale brann og feievesen på manglende takstige opp til pipe. Da boligen ikke er tilkoblet ildsted vurderes takstige som ikke nødvendig. Det anbefales allikevel å melde av dette til brann / feievesen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har konstruksjon av tømmer.
Fasade har stående bordkledning fra 2016.
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 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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

Tilstandsrapport

Det observeres imidlertid spor etter mus. Det anbefales ytterligere kontroll og tiltak bør foretas.

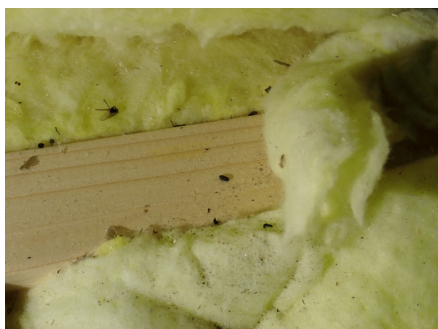
Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak utføres deretter.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer fra 2016 med 2-lags glass.

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

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Det gjøres oppmerksom på at vinduer i kjelelmur er skummet fast. Skummet skal tildekkes fra utsiden for å unngå slitasje og vanninntrengning i skummet. Det må påregnes tetting utvendig. Dette til orientering.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør fra 2016. Vindu med 2-lags glass. 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 / terrasse er fra 2016 og er oppført i trykimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

TG IU Utvendige trapper

Utvendig trapp i front av boligen er fra 2016 og er oppført av trykimpregnerte materialer. det er krav til rekkverk der det er over 50 cm fra bakkenivå til overkant trinn/terrasedekke.

Det må påregnes etablering av rekkverk i trappa.

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

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen er totalrenovert i 2016.
Innvendig er det gulv av laminat. Varmefolie som oppvarming.
Veggene har malte plater. Vegger er kledd med treplater før gips. Spaklet og malt.
Innvendige tak har malte plater.
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.
Det er foretatt enkel nivellering av gulv på stue og 1 soverom. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at underside av etasjeskillet er kledd med plast og treplater.
Plast / dampsperre skal etableres på varm side av konstruksjonen. Det anbefales å holde temperaturen i kjelleren oppe slik at man unngår eventuell kondens i konstruksjonen.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.
Pipa er ikke tilkoblet ildsted på befaringdagen.
På grunn av pipas alder anbefales det å kontakte det lokala brann / feievesen å gjennomføre en kontroll av pipe før en eventuell tilkobling av ildsted.
TG er ikke vurdert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.
Ved fuktsøk er det indikert forhøyede indikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.
Det er registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv.
Dette er ikke unormalt da boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen.
Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en plassbygget malt tretrapp fra 2016 med åpne trinn.
Trappen er bratt, noe som ikke var uvanlig på byggetidspunktet. Vurderes ikke å være av betydning for konstruksjonen.
Ved inspeksjon av trappa er det ikke registrert symptomer på avvik.
Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra 2016.
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

Badet er rehabilitert i 2016.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Det er ikke etablert bunnlist under våtromsplater. Avviket vurderes ikke å være av betydning da badet benyttes med dusjkabinett og direkte avrenning til sluk.
Med bakgrunn i dette anbefales det fremtidig bruk med dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 7 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengring til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørrerskel.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 2016 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. 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.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2016. Rørskap i kjeller.

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 2016 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 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 198 liter. Montert på en trepalle i kjeller. Produksjonsår er 2016.

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurdreres å være i god stand.

Tilstandsrapport

TE 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elanlegget er et skjult anlegg fra 2016. Sikringsskap er etablert i kjeller og har innmat av automatsikringer.

Hovedsikring på 32 ampere.

Dokumentasjon på anlegget 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Viteq har foretatt rehabilitering av anlegget i 2016.

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 er opplyst fra Tensio at det sist er foretatt tilsyn av anlegget i 2011.

Anlegget er for øvrig totalrehabilitert i 2016.

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

Tilstandsrapport

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1938.

Utvendig fuktsikring er av ukjent type.

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.

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 være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Inspeksjon av grunnmur utvendig er begrenset da grunnmur utvendig er isolert og kledd med plater i 2016.
Inspeksjon er foretatt innvendig.
Det er på befaringsdagen ikke registrert riss / sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.
Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.
Det er ikke registrert spesielt tilsig til grunnmur fra omkringliggende terreng.
Selger har ikke opplyst om at det dannes dammer på terrenget inntil boligen.
Fallforhold vurderes derfor å ikke være av betydning for boligens konstruksjoner.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2016. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er av ukjent alder. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke opplyst om eller registrert symptomer på svikt i forbindelse med anlegget. Vurderes å fungere som tiltenkt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger, derav TG 2.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.
Det er ikke opplyst om problemer forbundet med septiktanken. Vurderes å fungere som tiltenkt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Opplysning fra selger

Standard

Garasjen er fra 2020 og har støpt gulv. Deler av grunnmur i sørligvestlig del er fra et tidligere fjøs. Gulv i garasje er støpt på mark.

Det er uinnredet del i 2.etg, ferdig isolert og klar for inndeling.

Hovedkonstruksjon over grunnmur er av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Garasjeport av isolert metall.

Tak med saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskillet av trebjelkelag.

Vedlikehold

2.etg er påbegynt innredning. Arbeid innvendig må påregnes.

Fremstår som ferdig utvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

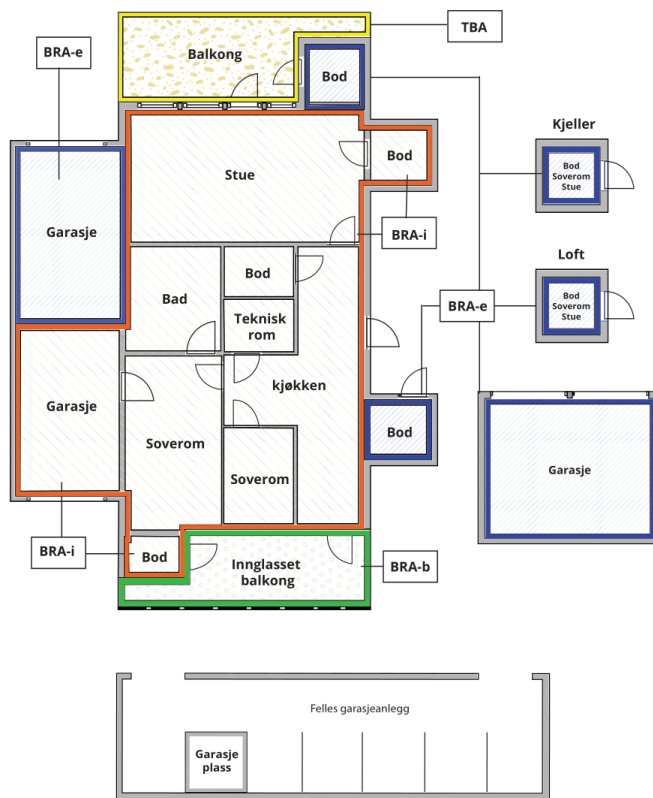
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	37			37		6	43
1.etasje	42			42	27		42
Kjeller	14			14		23	37
SUM	93				27	29	122
SUM BRA	93						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, 4 soverom		
1.etasje	Entré / gang, Køkken, Stue, Bad		
Kjeller	Kjellerrom / lagerrom		

Kommentar

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

Terrasser på ca 27 m² er oppført under "åpent areal - TBA"

Deler av kjeller (23 m²) som har under 1,9m romhøyde er medregnet under ALH (Areal ved lav himlingshøyde)

Dette gjelder også noe (6 m²) areal ut mot yttervegg i 2.etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.

Ut fra gitte opplysninger er det ikke foretatt bruksendringer av rom i boligen som er vurdert å være søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		106		106	52		106

2.etasje		90		90		5	95
SUM		196			52	5	201
SUM BRA	196						

Romfordeling

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

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Terrasser på ca 52 m² er oppført under "åpent areal - TBA"
Del av areal ut mot yttervegger i 2.etg (5 m²) er ikke målbart i hnehold til gjeldende måleregler.
Etter innredning av loftet vil arealet på loftet innskrenkes noe. Dette til orientering.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

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	79	14
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	266	24		0	3735 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ramstadlandveien 404

Hjemmelshaver

Kvisterø Kent Are

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig og sjønært til ca 34 km nordvest for Rørvik i Nærøysund kommune.
Ca 4 km til matbutikk, skole og barnehage i sentrum av Austafjord.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til sjø.

Regulering

Eiendommen ligger i LNF-område sone 2 i kommuneplanens arealdel for Vikna, nå kommunedelplan for Nærøysund. LNF sone 2 = landbruks-, natur- og friluftsmål med bestemmelser om spredt bebyggelse. Den 07.06.2021 ble det er varslet oppstart for ny arealplan for Nærøysund. Arbeidet pågår. I forslaget til ny plan er eiendommen også foreslått som LNF sone 2-område (som nå heter LS-område / landbruk spredt-område).

Om tomten

Tomten er relativt flat.
Det er etablert en større gruslagt innkjørsel med mulighet for parkering for flere biler.
Gressplen rundt bolig og inn mot garasje.
Naturtomt for øvrig med svaberg.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger godkjenning fra kommune for bygging av naust og grillhytte.

ENERGIATTEST:

Det gjøres oppmerksom på at byggeår i energiattest er satt til 2016.
Boligen er bygget i 1938, men er totalrehabilitert i 2016.
For å fange opp rehabiliteringen er byggeår derfor satt til 2016. Dette til orientering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
920 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.04.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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