


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hansvikvegen 315 , 7900 RØRVIK

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 205, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 22528-1059

Eiendomsverdi ref nr: VR3573

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kristian Skeie



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

Svein Kristian Skeie

Svein Kristian Skeie

svein.kristian@takstforum.com

950 23 337

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1896. Den er senere påbygd, men årstall for dette er ukjent. Boligen er oppført med tømmervegger og bjelkelag i etasjeskillere. Taket har sperrekonstruksjon med saltak utførelse. Boligen er en god del renovert gjennom årene (se beskrivelse under tilbygg/modernisering). Boligen fremstår som forholdsvis bra alder tatt i betraktning, men har en del oppgraderingsbehov jmf. beskrivelsen.

Enebolig - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner og nedløp i aluminium
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse bygget på bakke, med impregneret terrassebord lagt på impregnerte bjelker.
Trapp i strekkmetall ved den ene inngangen.
Trapp bygget i impregneret virke til den andre inngangen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.
Alle gulv ble lagt nye i 2022. Alle overflater ble også malt opp i 2022, samt at det ble lagt nye tapeter.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke. Vedovnen er plassert i stue i 1. etasje. Sotluken er plassert på kjøkkenet i 1. etasje.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har vinylbelegg på gulv, malt panel på vegger og himlingsplater i tak.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Toalett og baderomsinnredning er fra 2022.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tettesjiktets utførelse ved sluk er ukjent, da dusjkabinettet står over dusjen og det er vanskelig å flytte dette for nærmere inspeksjon.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etg.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. etg.

Det er oppvaskmaskin og komfyr. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det meste av vannrørene ser ut til å være utskiftet. Det ble ikke avdekket noen gamle kobberrør ved befaring.
Eier opplyste at det var lagt nye vannledninger til bad på loft, samt til begge kjøkkene i forbindelse med renovring. Vannrør til badet i 1. etasje er fra 2001.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i et kott på loftet.
Varmepumpe plassert i stue i 1. etasje.
Det er 2 sikringsskap plassert på loftsgang. Begge skapene har skrusikringer og noen nye automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det antas at det ikke finnes noen form for drenering og fuktsikring på boligen.
Det er lagt drenering i nordre ende av huset fra taknedløp i flg. eier.
Grunnmur satt opp av naturstein.
Forholdsvis flatt terreng på hele tomten.
Gruslagt innkjørsel og parkeringsplass.
Opparbeidet plen med noe beplantning.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av glassfiber. Alder er usikker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Bygget er ikke utført med radonsperre, og det er ikke utført radonmålinger.
Innvendig trapp mangler rekkverk og håndlist.
Deler av rekkverket på strekkmetalltrappen mangler.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

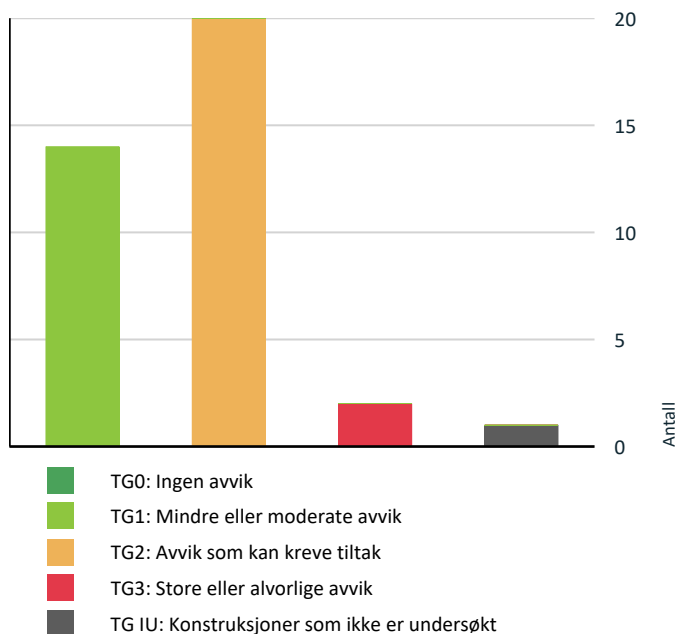
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke tegninger og ikke ferdigattest på huset.

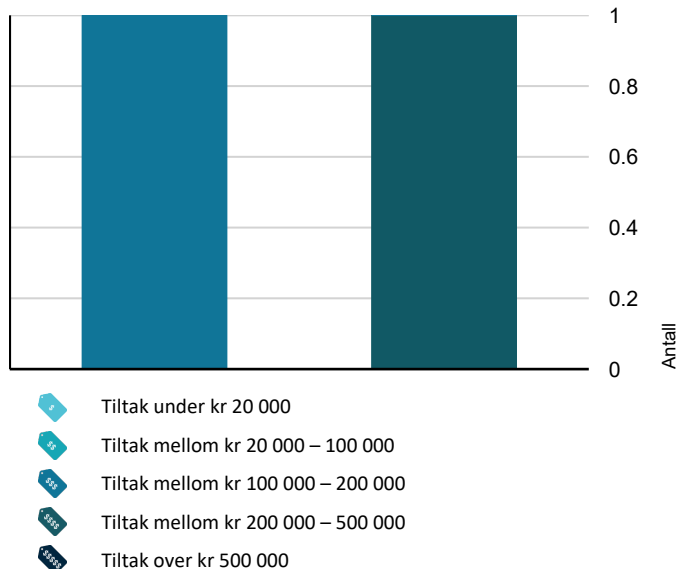
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1896

Kommentar

I følge tidligere salgsrapport

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997	Modernisering	I perioden 1997-2011 er yttervegger utforet med ekstra isolasjon og ny kledning lagt.
2001	Modernisering	Bad i 1. etg renoveret.
2011	Modernisering	De fleste vinduene ble skiftet
2011	Modernisering	Varmepumpe installert
2022	Modernisering	Ny terrasse lagt utenfor inngangsparti
2022	Modernisering	Lagt nye gulv, og overflater er overmalt/tapetsert
2023	Modernisering	El-arbeid. Nye kurser, samt en del nye ledninger og sikringer
2023	Modernisering	Det er lagt ned drenering fra takrenne (mot gårdsplass) og lagt ny drenering på gårdsplass.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er lagt etter byggeåret, men det foreligger ikke dokumentasjon på når dette arbeidet ble utført. Dette medfører usikkerhet om taktekkningens alder og gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på når taktekking og undertak ble lagt, for å redusere usikkerhet om alder og gjenværende brukstid.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte skader og uforutsette vedlikeholdskostnader.

Videre bør taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og kjeller. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras fra tak.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggen mot nord har stående bordkledning som ble skiftet ut før 2011. Ifølge tidligere salgsoppgave er det opplyst at denne kledningen er fra 1997. Kledningen på veggen mot nord har noe slitt maling, samt noe misfarging på grunn av mosegroing. Det ble ikke avdekket noen form for musesperre under kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør utføres overflatebehandling og fjerning av mose på kledningen mot nord for å hindre videre forringelse og opprettholde beskyttelsen mot fukt.
Det anbefales å montere musesperre under kledningen for å redusere risikoen for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er spor etter lekkasjer på kaldloftet. Det ble ikke målt forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen ved befaringen, noe som indikerer at lekkasjene er av eldre dato.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i fuktskjolder og kontrollere loftet jevnlig for nye lekkasjer, for å unngå utvikling av råte- og fuktskader i takkonstruksjonen.

Selv om det ikke ble målt forhøyet fukt ved befaringen, kan tidligere lekkasjer ha svekket konstruksjonen over tid.



TG 1 Vinduer - nyere

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

To av vinduene som er montert i gavlvegg mot sør er av eldre dato enn de øvrige. Det er observert antydning til slitasje på innvendig maling, noe som kan være forårsaket av innvendig kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør utbedres ventilasjon og vurderes tiltak for å redusere innvendig kondensering, samt vedlikehold av maling på de aktuelle vinduene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader og forringelse av vinduenes levetid.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse bygget på bakke, med impregnert terrassebord lagt på impregnerte bjelker.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i strekkmetall ved den ene inngangen.

Trapp bygget i impregnert virke til den andre inngangen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Alle gulv ble lagt nye i 2022. Alle overflater ble også malt opp i 2022, samt at det ble lagt nye tapeter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt målinger av høydeavvik i følgende rom:

1. etasje, stue: ca. 30 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

1. etasje, kjøkken: ca. 30 mm høydeavvik innenfor 2 meter.

Loft, gang: ca. 35 mm høydeavvik innenfor 2 meter.

Loft, stue/kjøkken: ca. 20 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å utbedre høydeavvikene bør gulvene rettes opp dersom man ønsker å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den forbindelse, da det sjelden er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Konsekvensen av høydeavvikene er redusert komfort, samt risiko for skjev belastning på konstruksjonen og eventuelle følgeskader på overflater og innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke. Vedovnen er plassert i stue i 1. etasje. Sotluken er plassert på kjøkkenet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

På pipen gjennom 2. etasje er det rennemerker etter sotvann. Årsaken til dette bør undersøkes nærmere for å avklare om det skyldes tidligere lekkasjer fra tak eller andre forhold.

Sotluken lot seg ikke åpne ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Årsaken til rennemerker etter sotvann på pipen bør undersøkes nærmere for å avklare om det skyldes tidligere lekkasjer fra tak eller andre forhold. Sotluken bør kontrolleres og eventuelt utbedres slik at den kan åpnes og brukes som forutsatt.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av murverket og redusert brannsikkerhet.

TG 1 Kryp Kjeller - sørdel

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke inspeksjonsmuligheter til krypkjelleren i boligens nordlige del, da det ikke finnes adkomst. Dette medfører at denne delen av krypkjelleren ikke er vurdert eller inspisert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres adkomst og gjennomføres inspeksjon av krypkjelleren i boligens nordlige del for å kunne vurdere tilstanden.

Manglende inspeksjonsmuligheter medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan føre til omfattende skader på bærende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

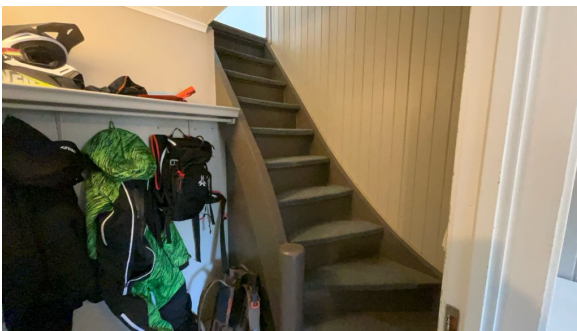
Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Trappen bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å bedre sikkerheten og funksjonaliteten mellom boligrom. Dagens løsning med bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskade.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har vinylbelegg på gulv, malt panel på vegger og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Toalett og baderomsinnredning er fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og materialvalg, spesielt med tanke på fuktsikring og membranløsninger.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og utførelse, noe som gir økt risiko for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, som er det laveste verdien ved bruk av Protimeter MMS3



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

Gulvet er forholdsvis flatt, med unntak av området rundt sluket hvor det er fall. Dette medfører at eventuelle lekkasjer fra andre deler av rommet kan bli liggende på gulvet, da det mangler tilstrekkelig fall mot sluk utenfor dette området. På grunn av høy oppkant ved dør er det ikke fare for at vann kommer inn i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk på hele gulvet for å sikre at alt vann ledes til sluket. Konsekvensen av manglende fall er at vann kan bli liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Tettesjiktets utførelse ved sluk er ukjent, da dusjkabinettet står over dusjen og det er vanskelig å flytte dette for nærmere inspeksjon.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluken står under dusjkabinettet, og har derfor begrenset mulighet for besiktigelse og renhold. Skal sluk besiktiges må dusjkabinettet flyttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for tette sluk, lekkasjer og fuktskader, da eventuelle feil eller mangler ikke vil bli oppdaget og utbedret i tide. Det anbefales å etablere en løsning som gir bedre tilgang til sluket.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftspalte eller ventil ved dør. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, som er det laveste verdien ved bruk av Protimeter MMS3



KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er oppvaskmaskin og komfyr. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fuging mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør etableres fuging mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktskader ved eventuelt vannsøl, da manglende fuging kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker skader på innredning og vegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det meste av vannrørene ser ut til å være utskiftet. Det ble ikke avdekket noen gamle kobberør ved befaring.

Eier opplyste at det var lagt nye vannledninger til bad på loft, samt til begge kjøkkene i forbindelse med renovering. Vannrør til badet i 1. etasje er fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller tilsvarende kompensierende løsning. Manglende tiltak kan medføre at lekkasjevann ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler i vegg og vinduer på flere rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i et kott på loftet.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Fra 2014 ble det innført krav om at varmtvannsberedere over 1500W skal ha fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannlekkasje og fare for varmgang eller brann i elektrisk tilkobling. I tillegg kan eldre varmtvannstanker få plutselige skader som følge av alder.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe plassert i stue i 1. etasje.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er 2 sikringskap plassert på loftsgang. Begge skapene har skrusikringer og noen nye automatsikringer.

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.

Det finnes ingen dokumentasjon på når anlegget ble installert.

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- 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 Siste el-tilsyn er foretatt 13/3-2019
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og for full vurdering av det elektriske anlegget anbefales det kontroll av en godkjent elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke avdekket noen form for drenering og fuktsikring på boligen.
Det er lagt drenering i nordre ende av huset fra taknedløp i flg eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklime i kjeller/underetasje. Manglende tiltak kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur satt opp av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Vurdering av gamle natursteinsmurer kan være utfordrende. Det er ikke observert indikasjoner på løse steiner ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging eller ustabilitet i konstruksjonen.

Det anbefales å overvåke utviklingen og vurdere ytterligere undersøkelser dersom sprekken forverres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Forholdsvis flatt terreng på hele tomten.

Gruslagt innkjørsel og parkeringsplass.

Opparbeidet plen med noe beplantning.

Vurdering av avvik:

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

Forholdsvis flatt terreng med lite fall fra huset, spesielt mot fylkesvegen. Dette gir økt risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren ved store nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å lede overflatevann vekk fra bygningen.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble utvendig avløpsledning til septiktank skiftet i 2021. Det foreligger ikke opplysninger om alder på vannledningene.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for utvendige vannledninger, da manglende informasjon gir usikkerhet om gjenværende brukstid og risiko for fremtidige lekkasjer eller skader.

Dersom ledningene er eldre, bør det vurderes nærmere tilstandskontroll for å unngå uforutsette driftsavbrudd og kostnader.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Septiktanken er av glassfiber. Alder er usikker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er ikke utført med radonsperre, og det er ikke utført radonmålinger.

Innvendig trapp mangler rekkverk og håndlist.

Deler av rekkverket på strekkmetalltrappen mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger gir økt risiko for helseskadelige radonverdier.

Rekkverk og håndløper bør monteres på innvendig trapp, og skadede eller manglende deler av rekkverk på utvendig trapp bør utbedres, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten i trappeløpene.

Rekkverkshøyder bør tilpasses dagens forskriftskrav for å sikre tilfredsstillende sikkerhet for brukerne.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	70			70	
1. Etasje	70			70	26
SUM	140				26
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2, bod, kott		
1. Etasje	Soverom, garderobe, stue, kjøkken, trapperom, vindfang, gang, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og ikke ferdigattest på huset.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: En del egeninnsats på overflaterbeider, og noe elektrikerarbeid (Viteq)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		61		61	35
Hems		25		25	
SUM		86			35
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, verksted, lagerrom	
Hems		Lagerrom, lagerrom 2, gang	

Våningshus

Romfordeling

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

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	130	10
Garasje	0	86
Våningshus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør
	Sondre Evenstad Flosand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	205	66		0	968.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hansvikvegen 315

Hjemmelshaver

Flosand Sondre Evenstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggende eiendom like ved fylkesveg, ca 4 km fra Rørvik sentrum

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 slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Flat tomt med opparbeidet plen og noe beplantning. Gruslagt innkjørsel og parkeringsplass.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1996

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon . Garasjen har støpt plate med ringmur. Vegger med bindingsverk og stående kledning. Tak med salt-tak utførelse med hems/loft. Taktekke av stålplater. Det er i 2024 tilbyd en terrasse til bygningen.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Våningshus

**Anvendelse**

Bolig

Byggeår**Kommentar****Standard****Vedlikehold**

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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