

Tilstandsrapport

📍 Vestsideveien 2457, 6570 SMØLA

📖 SMØLA kommune

gnr. 44, bnr. 31

Areal (BRA): Enebolig 167 m², Bod 6 m²



Befaringsdato: 27.03.2023

Rapportdato: 04.05.2023

Oppdragsnr.: 22028-1005

Referansenummer: OU1902

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek



Norsk takst

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

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

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

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

Bygg-Con AS

Bygg-Con AS består av en Takstingeniør MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer



Rapportansvarlig



Pål Rune Meek
Uavhengig Takstingeniør
paal.meek@bygg-con.no
473 12 312

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i Råket- Smøla. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og fin utsikt. Det er en kort gå tur til dagligvare butikker og en kort kjøre tur til barnehage. Tomtens uteområder er ikke vurdert ettersom det var snødekt.

Innholdsrik enebolig over tre plan med 2 bad, 4 soverom, kjøkken og stor stue, m.m.

Eneboligen er for det meste preget av laminat og flis på gulv hvor flis har elektriske varmekabler, kled med malte plater, flis og våtroms plater på vegg, og belagt med MDF plater i himling (innvendig tak).

Boligen er ført opp i kjente og gode konstruksjoner fra byggeåret. Boligen er godt vedlikeholdt.

Det ble på befaringen registrert noen tilstander, som tilsier at det er behov for strakstiltak ut over normalt vedlikehold. Det vises for øvrig til detaljert beskrivelse for de enkelte konstruksjonsdeler.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet i steinbelagt stål plater (Decra), undertaket er ukjent.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, fra byggeår.

Takkonstruksjonen er oppbygget med A-stoler. Undertaket er ukjent.

Konstruksjonen er lukket og oppbygging og lufting er ikke kontrollert.

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte tre karmen.

Ytterdøren er en malt, isolert kompakt dør, med isolerte glass. Balkongdøren er hvitmalt med isolerte glass. Garasjeporten er av PVC.

Boligen er etablert med terrasse på baksiden med utgang fra entre og stue. Den er oppbygget med spaltegulv som er montert på dragere som hviler på søyler fast støpt i fundament. Stående kledning med topprekke til rekkverk. Trapp ned til hage.

Utvendige trappene er i behandlet tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens primærrum er hovedsakelig preget av belagt parkett, laminat, flis og betong på gulv. Veggene er kledd med ferdig malte MDF (tre fiber) plater, våtromsplater, panel, tapet og flis. Himling (innvendig tak) er lagt med MDF plater og takesk.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Høydeforskjeller er kun kontrollert i stue.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Garasje delen ble lagt radon i når huset ble pusset opp.

Det er vedovn med isolert stål pipe.

Det er belagt med laminat på gulvet. Veggene er kledd med malt panel. Himlingen er lagt med panel.

Etter bruk av fuktmåler ble det påvist en forhøyet fuktverdi i bunnsvillen i bod i kjeller.

Tett trapp i gang mot loft og til kjeller, er i malt tre. Malte vanger og trinn. Rekkverk på loft er stående spiler.

Innvendig har boligen malte formpressede dører i profilert utførelse.

Innvending høyde på rom i kjeller er ca. 1.99m

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er belagt flis på gulvet med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med baderomsplater. Himling er lagt med MDF panel (tre fiber plate).

Lys baderomsinnredning med skuffer, heldekkende servant, speilskap. Høyskap på siden, dusjkabinett, veggmontert toalett, badekar.

Veggene er kledd med flis. Innvendig tak er lagt med MDF plater.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler i gulvet. Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Forhøyet kant ved terskel.

Plast sluk med synlig Smøremembran synlig i sluk. Lys baderomsinnredning med skuffer, heldekkende servant, speilskap. Høyskap på siden.

Dusjkabinett

Veggmontert toalett

Badekar

Elektrisk avtrekk vifte.

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Vaskerommet er bygget i perioden før 1997.
Det er malt betong på gulvet. Veggene er av mur.
Himlingen er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

Opplegg for vaskemaskin

Utslagsvask i stål

Varmtvannstank

Vannstopp

Veggene er av mur. Himlingen er lagt med panel.
Det er malt betong på gulvet. Rommet har ingen sluk.

Vaskerommet har ikke sluk.

Vaskerommet er utstyrt med:

-Opplegg for vaskemaskin

-Utslagsvask i stål

-Varmtvannstank

-Vannstopp

Det er ingen form for ventilasjon i rommet.
Det er ikke foretatt hulltaking ettersom det er malt mur på vaskerommet.

Bad

Det er belagt flis på gulvet med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis.
Himlingen (innvendig tak) er lagt med tak-ess.

Lys baderomsinnredning med servantskap med heldekkende servant. Sideskap med skuffer og skap, overskap, speil og lys.

Dusjhjørne

Gulvmontert toalett.

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med tak-ess.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler i gulv.

Det er målt ca 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Plast sluk med synlig Smøremembran synlig i sluk.

Lys baderomsinnredning med servantskap med heldekkende servant. Sideskap med skuffer og skap, overskap, speil og lys.

Dusjhjørne

Gulvmontert toalett.

Badet i underetasjen har mekanisk ventilasjon via vinduet.

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malte treplater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

Kjøkken innredningen er i hvit profilert utsende, med laminat benkeplate. Det er utstyrt med:

Frittstående kjøleskap

Frittstående fryseskap

Integrert stekeovn

Integrert mikrobølgeovn

Vask av porselen med to kummer

Induksjonstopp

Vegg montert kjøkken vifte

Integrert oppvaskmaskin

Kjøkken vifte montert over induksjonstopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med rør i rør system. Besiktiget i rør skap.

Boligen er utført med synlige sluker og avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon med avtrekk fra vifte på kjøkkenet og badet.

Boligen har en Oso varmtvannstank på ca 200 liter.

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og varslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det antas sprengsteinfylling.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men etter samtale med eier er det trolig dreneringsrør fra slutten av 1990

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. men det antas støpte betongmurer fra 1960 tallet på de eldste delene av murene. Garasjedelen er ført opp i lettklinkerblokk i 2013.

Mye av muren er pusset opp ny i 2013.

Boligen ligger i flat terreng. Kan ikke besiktiges i og med at det er snødekt.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår.

Septiktanken er ikke befart.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	43	43	0
1. Etasje	70	68	2
Kjeller	54	13	41
Sum	167	124	43

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	6	0	6
Sum	6	0	6

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

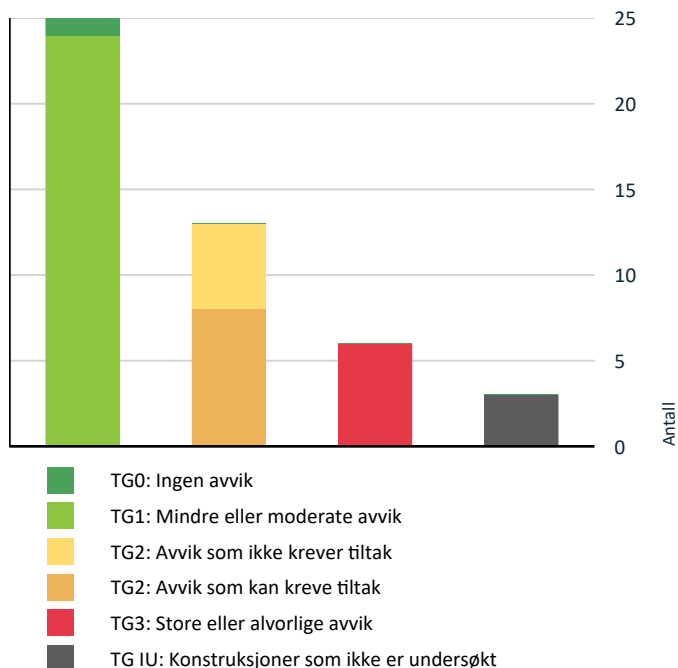
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

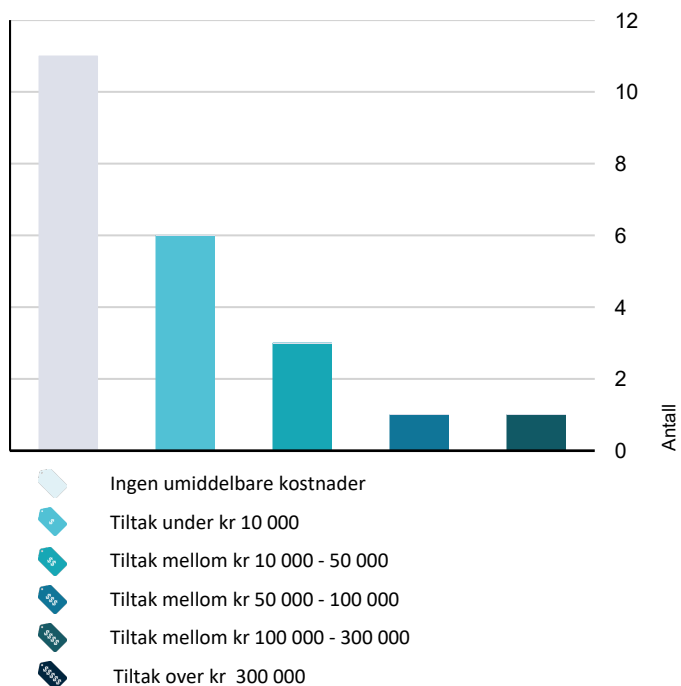
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp er ikke tilkoblet drenering.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Etter bruk av fukt måler ble det påvist fukt på bunnsvillen i soverom.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

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

Det er ikke sluk på vaskerommet og det er fall mot dør.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

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

Det er ikke observert ventiler i vegger, tak eller gjennom vinduer i boligen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lite lufting til konstruksjonen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe værslitasje og rust på hengsler på kjeller vinduene.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under dørene.

Hengsler på ytterdør er rustet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mangel i høyde av rekkverket til terrassen etter TEK 17 §12-17 (3).

Innfestinga på dragerne er ikke festet tilstrekkelig.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist mangel av håndreke på vegg, utvendig trapp, som leder til parkeringsplass.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Jeg observerte lokale sprekker i muren.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendig rom høyde i kjeller er under 2m. Romhøyden er for lav til å benytte arealene for "Rom for varig opphold" Feks soverom. I følge eier er det mulig å forhøye himlingen i kjeller. Vurderingen er gjort ut ifra hvordan det var på befaringdagen.



! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

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

Det ble observert at membranen lå på topp av sluket i badet i kjelleren.



! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dørterskelen er tett og skaper derfor vansker rundt tilluften til badet.



! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar

Eldre bolig fra antatt 1960 ble revet ned og ny bolig ført opp i 2013. Deler av murer og støpt betongplate i kjeller er fra opprinnelig byggeår.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Boligens primærrom er hovedsakelig preget av belagt parkett, laminat, flis og betong på gulv. Veggene er kledd med ferdig malte MDF (tre fiber) plater, våtromsplater, panel, tapet og flis. Himling (innvendig tak) er lagt med MDF plater og takess.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Taket er tekket i steinbelagt stål plater (Decra), undertaket er ukjent.



Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål.



Vurdering av avvik:

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

Taknedløp er ikke tilkoblet drenering.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Jeg anbefaler å grave opp å legge ned rør til kontrollert bortføring av regnvann, ordne tetting mot mur med f.eks knottplast.

Det anbefales å montere snøfangere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lite lufting til konstruksjonen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre kledningens mulighet for lufting. Det kan rives av bord i raftekassen (der vegg møter tak) og konstruere en luftestripe, slik at luft sirkulasjonen blir normal. Alternativt så anbefales det å innhente informasjon fra entreprenør hvordan luftingen er løst.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjonen er oppbygget med A-stoler. Undertaket er ukjent. Konstruksjonen er lukket og oppbygging og lufting er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 2

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte tre karmene.



Årstill: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Noe værslitasje og rust på hengsler på kjeller vinduene.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Anbefales behandlet og vedlikeholdt

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 2

Ytterdøren er en malt, isolert kompakt dør, med isolerte glass. Balkongdøren er hvitmalt med isolerte glass. Garasjeporten er av PVC.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under dørene. Hengsler på ytterdør er rustet.

Tilstandsrapport

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å skaffe beslag og montere disse i for å luke dette avviket. Samt behandle hengsler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Boligen er etablert med terrasse på baksiden med utgang fra entre og stue. Den er oppbygget med spaltegulv som er montert på dragere som hviler på søyler fast støpt i fundament. Stående kledning med topprekke til rekkverk. Trapp ned til hage.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mangel i høyde av rekkverket til terrassen etter TEK 17 §12-17 (3).

Innfestinga på dragerne er ikke festet tilstrekkelig.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å ta av topprekken for å øke rekkverks høyden med de manglende centimeterne, med klosser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Utvendige trappene er i behandlet tre.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangel av håndrekk på vegg, utvendig trapp, som leder til parkeringsplass.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere en utklosset planke som kan fungere som håndrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Boligens primærrom er hovedsakelig preget av belagt parkett, laminat, flis og betong på gulv. Veggene er kledd med ferdig malte MDF (tre fiber) plater, våtromsplater, panel, tapet og flis. Himling (innvendig tak) er lagt med MDF plater og takesess.



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

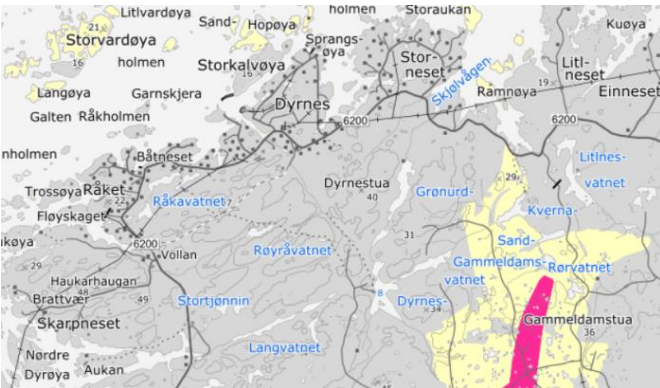
Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Høydeforskjeller er kun kontrollert i stue.

Radon

TG 2

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Garasje delen ble lagt radon i når huset ble puset opp.



Årstill: 2023

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Det er vedovn med isolert stål pipe.



Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 3

Det er belagt med laminat på gulvet. Veggene er kledd med malt panel. Himlingen er lagt med panel.

Etter bruk av fuktmåler ble det påvist en forhøyet fuktverdi i bunnsvillen i bod i kjeller.



Årstall: 2023 Kilde: Andre opplysninger: Utført av taksmann

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Etter bruk av fukt måler ble det påvist fukt på bunnsvillen i soverom.

Tiltak

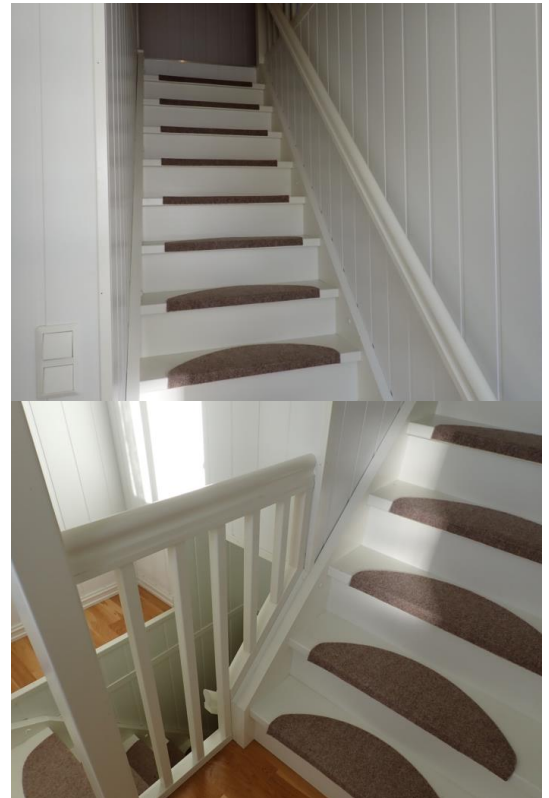
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Tiltak og priskonsekvens er vurdert under "Nedløp".

Innvendige trapper

TG 2

Tett trapp i gang mot loft og til kjeller, er i malt tre. Malte vanger og trinn. Rekkverk på loft er stående spiler.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Trappene fungerer med dette avviket, fra dagens krav.

Kostnadsestimat medtatt for å bringe trappen til dagens standard.

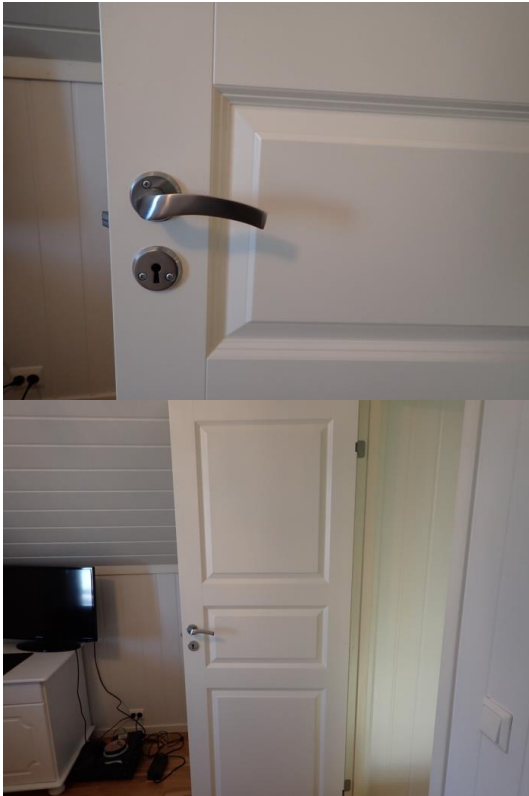
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte formpressede dører i profilert utførelse.



Det er belagt flis på gulvet med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med baderomsplater. Himling er lagt med MDF panel (tre fiber plate).
Lys baderomsinnredning med skuffer, heldekkende servant, speilskap. Høyskap på siden, dusjkabinett, veggmontert toalett, badekar.



Andre innvendige forhold

TG 2

Innvending høyde på rom i kjeller er ca. 1.99m

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig rom høyde i kjeller er under 2m. Romhøyden er for lav til å benytte arealene for "Rom for varig opphold" Feks soverom. I følge eier er det mulig å forhøye himlingen i kjeller. Vurderingen er gjort ut ifra hvordan det var på befaringsdagen.

Tiltak

- Tiltak:

Hent inn informasjon fra eier om hvordan eventuelt takhøyde i kjeller kan forhøyes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport



Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er kledd med flis. Innvendig tak er lagt med MDF plater.

Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv med elektriske varmekabler i gulvet. Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Forhøyet kant ved terskel.



Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plast sluk med synlig Smøremembran synlig i sluk.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Lys baderomsinnredning med skuffer, heldekkende servant, speilskap.
Høyskap på siden.

Dusjkabinett

Veggmontert toalett

Badekar



Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk avtrekk vifte.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.



Årstill: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Utført av taksmann på besiktigelsesdagen.

KJELLER > BAD

Generell

Det er belagt flis på gulvet med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med tak-ess.

Lys baderomsinnredning med servantskap med heldekkende servant. Sideskap med skuffer og skap, overskap, speil og lys.

Dusjhjørne

Gulvmontert toalett.



Årstill: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

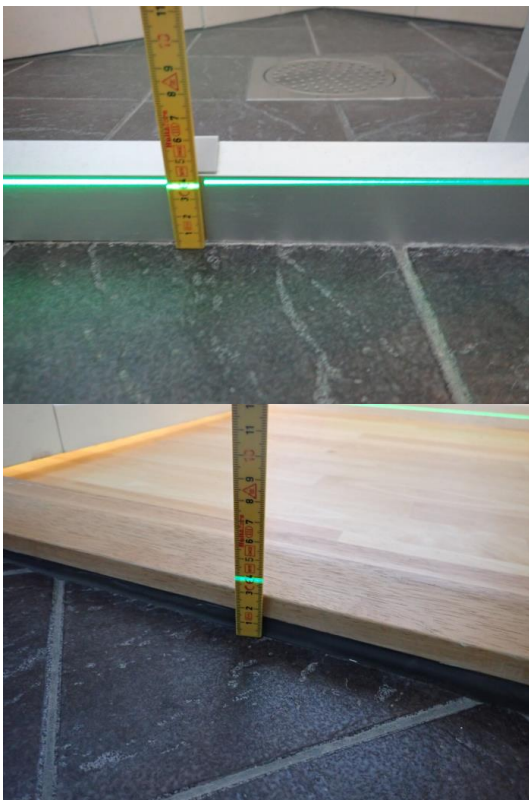
Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med tak-ess.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler i gulv. Det er målt ca 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Jeg anbefaler å bygge opp terskel til døren for å sikre badet for en evt fukt lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plast sluk med synlig Smøremembran synlig i sluk.



Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble observert at membranen lå på topp av sluket i badet i kjelleren.

Tiltak

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

All pris konsekvens for badet i underetasjen er under overflater for gulvet.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Lys baderomsinnredning med servantskap med heldekkende servant. Sideskap med skuffer og skap, overskap, speil og lys.

Dusjhjørne

Gulvmontert toalett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Badet i underetasjen har mekanisk ventilasjon via vinduet.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Dørterskelen er tett og skaper derfor vansker rundt tilluften til badet.
Pris konsekvens og tiltak er vurdert under "overflate gulv".

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.



Årstall: 2023 Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelsesdagen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er bygget i perioden før 1997.

Det er malt betong på gulvet. Veggene er av mur. Himlingen er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

Opplegg for vaskemaskin

Utslagsvask i stål

Varmtvannstank

Vannstopp



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er av mur. Himlingen er lagt med panel.

Overflater Gulv

TG 3

Det er malt betong på gulvet. Rommet har ingen sluk.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke sluk på vaskerommet og det er fall mot dør.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For at avvikene skal lukes må det etableres sluk og utbedre fall forhold. Jeg anbefaler å rive opp gulvet for så å koble seg på sluket i badet i underetasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Vaskerommet har ikke sluk.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Tiltak og pris konsekvens er vurdert under "overflater gulv".

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask i stål
- Varmtvannstank
- Vannstopp

Ventilasjon

TG 3

Det er ingen form for ventilasjon i rommet.



Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tiltak og pris konsekvens er vurdert under "overflate gulv".

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det er ikke foretatt hulltaking ettersom det er malt mur på vaskerommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malte treplater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

Kjøkken innredningen er i hvit profilert utsende, med laminat benkeplate. Det er utstyrt med:

Frittstående kjøleskap

Frittstående frysescap

Integrert stekeovn

Integrert mikrobølgeovn

Vask av porselen med to kummer

Induksjonstopp

Vegg montert kjøkken vifte

Integrert oppvaskmaskin



Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenen vifte montert over induksjonstopp med avtrekk ut.



Avløpsrør

TG 1

Boligen er utført med synlige sluker og avløpsrør i plast.

Ventilasjon

TG 3

Naturlig ventilasjon med avtrekk fra vifte på kjøkkenet og badet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke observert ventiler i vegger, tak eller gjennom vinduer i boligen.

Tiltak

- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Jeg anbefaler å montere ventiler i alle oppholds rom for å utbedre tilluften i boligen. Kravet til boligen er balansert ventilasjonsanlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Boligen er utstyrt med rør i rør system. Besiktiget i rør skap.



Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Boligen har en Oso varmtvannstank på ca 200 liter.



Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2013 Ifølge eier

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

Ja Ifølge eier

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Den er ikke fremlagt. Anbefales innhentet.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Nei Finnes en kontroll fra 2015. Eier har dokumentasjon

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei I

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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

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?

Ja



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 0

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og varslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ved befaring observerte jeg ingen mangler på brannslukningsutstyret.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Jeg har ikke testet slukkeren. Apparatet ble kjøpt ny i 2023.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke mangler på varslerutstyret i boligen
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Jeg har ikke testet varslere.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det antas sprengsteinfylling.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 1

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men etter samtale med eier er det trolig dreneringsrør fra slutten av 1990

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det antas støpte betongmurer fra 1960 tallet på de eldste delene av murene. Garasjedelen er ført opp i lettklinkerblokk i 2013. Mye av muren er pusset opp ny i 2013.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Jeg observerte lokale sprekker i muren.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Puss i riss.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG IU

Boligen ligger i flat terreng. Kan ikke besiktiges i og med at det er snødekt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår.

Septiktank

TG 1

Septiktanken er ikke befart.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Opplagrings formål.

Byggeår

2013

Kommentar

Iflg eier

Standard

Boden er satt opp i bindingsverk med liggende kledning fra byggeår. Tak konstruksjonen er et saltak og antatt teknet med stålplater med panel som undertak. Enkel boddør og vindu.

Innvendig har boden åpen konstruksjon i vegger og himling. Gulv er tregulv.

Vedlikehold

Boden er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Boden er satt opp i bindingsverk med liggende kledning fra byggeår. Tak konstruksjonen er et saltak og antatt teknet med stålplater med panel som undertak. Enkel boddør og vindu.

Innvendig har boden åpen konstruksjon i vegger og himling. Gulv er tregulv.

Boden er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	43	43	0	Gang m/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
1. Etasje	70	68	2	Bad , Stue , Kjøkken , Entré m/trapp	Bod , Bod 2
Kjeller	54	13	41	Bad , Gang m/trapp, Vaskerom	Bod , Bod 2, Garasje
Sum	167	124	43		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal garasje er medtatt i beregningen av areal for boligen. Det er laget en bod under trappen i 1. etasje. Boden er ikke målbar som eget S- rom grunnet lav høyde. Arealet er medtatt som P-rom da dette er areal opptatt av trapp. Areal 2 stk rom i kjeller er medtatt som bodareal og ikke oppholdsrom grunnet lav takhøyde. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	6	0	6		Bod
Sum	6	0	6		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2023	Runar Meek	Takstingeniør
	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Erlend Furu	Bror til eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	44	31		0	696.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestsideveien 2457

Hjemmelshaver

Furu Nils Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Råket- Smøla. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og fin utsikt. Det er en kort gå tur til dagligvare butikker og en kort kjøre tur til barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomtens innhold og utseende er ukjent ettersom det er snødekt. Eiendommens form er relativt flat. Parkering på egen tomt og i garasje.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
325 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.04.2023	Utfylt av eier.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	26.04.2023	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Eier	26.04.2023	Fra telefon og mail	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	26.04.2023	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	26.04.2023	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	26.04.2023	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU1902>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon