


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Eidshaugvegen 934 , 7940 OTTERSØY

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 5, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m<sup>2</sup> BRA-i: 186 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22528-1071

Eiendomsverdi ref nr: WC1546

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  
Uavhengig Takstingeniør  
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 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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 i 1 1/2 etasje med kjeller bygd i 1966. Utvendig har det blitt skiftet tak og takrenner, og noen vinduer siden byggeår. Innvendig så har kjøkken og bad blitt oppgardert siden byggeår, samt det elektriske anlegget og innvendige rørapplegget. Noe tiltak bør gjøres innen relativ kort tid, som f.eks utskifting av gamle vinduer, litt justering av terreng for å hindre vann mot grunnmur. Trapp til kjeller bør gjøres om til ei bedre løsning, alternativt å bare ta den bort da rom i kjeller uansett ikke brukes til oppholdsrom.

## Enebolig - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater på hovedhuset. Taktekkingen på det overbygde inngangspartiet er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp i aluminium. Pipebaslag og beslag ellers i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Konstruksjonen er innsisert innenfor kneveggene. Det var ikke mulig å inspisere konstruksjonen over hanbjelken, da det ikke er inspeksjonsluke der. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Dette gjelder vinduene i stuen. Bygningen har enkel kjellerdør i tre. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassene er bygget med gulv av impregnert dekke, liggende på impregnerte bjelker. Disse er understøttet av dragere og søyler i impregnert virke. Søyler er festet i nedstøpte søylesko. Enkel trapp i impregnert virke ved terrasse og inngangsparti.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noen overflater er fornyet gjennom årene, men årstall er ukjent. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe, elektrisk peis og sotluke. Peisen er plassert i stue, og sotluke i kjeller. Pipen er ikke i bruk da det er installert elektrisk peis. Pipen er belagt med skiferstein i stue, ellers er pipa pusset. Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp mellom 1 etasje og kjeller. Trappen mangler rekkverk. Boligen har malt tretrapp mellom 1 etasje og loft. Trappen har rekkverk men mangler håndlist. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører. Finerdørene er fra byggeår, de andre dørene er skiftet ut, men ukjent årstall.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjellen fra

toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusj med forheng.  
Det er ingen ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plastrør. Mye av rørene er skiftet etter byggeår, men det er usikkerhet knyttet til om enkelte rør kan være fra byggeåret.  
Det er avløpsrør av plast. Noen av avløpsrørene er også skiftet etter byggeåret, men årstallet for utskiftingen er usikkert.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Varmepumpe plassert i stue ☒  
El-skap med automatsikringer plassert i gang 1. etasje. Nytt skap med sikringer og en del nye kurser i 2011.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Dreneringen er fra 1966.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Skrånende tomt med opparbeidet plen og en del beplantning. Det er også områder med naturtomt. Innkjørsel og parkeringsplasser er gruslagt.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1966. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1966. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1966.

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

[Gå til side](#)

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 er mangler på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.  
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 800 000

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

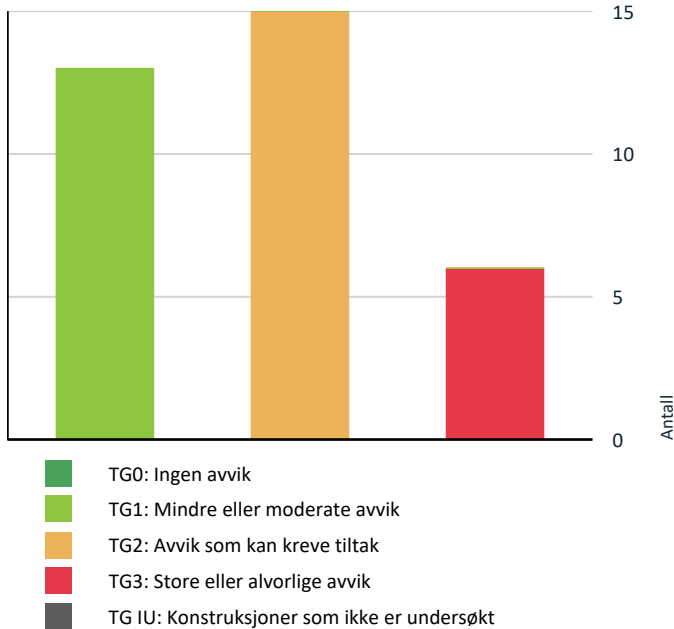
### Enebolig

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

Byggemeldte tegninger datert 20/2-1965. Mangler plantegning på loft.

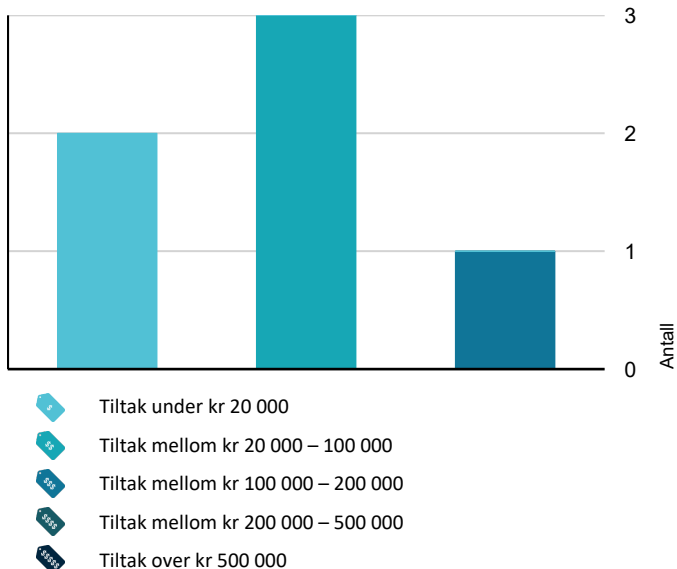
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [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.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1966

### Kommentar

Innsendt byggesøknad i 1966

### Anvendelse

Bolig

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen på hovedhuset består av steinbelagte stålplater. Taktekkingen på det overbygde inngangspartiet er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Det er opplyst at ny takteking er lagt oppå gammel takteking, hvor den gamle tekkingen var av eternitt.

Årstall: 2014

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

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

Det er observert noe mosegroing på taktekket, spesielt på pappshingelen over inngangspartiet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes fra taktekket, spesielt på pappshingelen over inngangspartiet, for å redusere risikoen for fuktgjennomtrengning og skade på undertaket. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da mose kan forkorte takets levetid og føre til økte vedlikeholdskostnader.



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium. Pipebaslag og beslag ellers i stål

# Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Kontaktperson

## TG-2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er minimalt med lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved stikkprøver på kledningen ble det ikke observert råte. Stikkprøvene ble utført på tilfeldig valgte steder på fasaden.

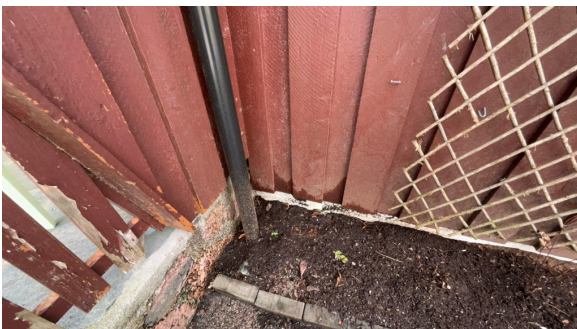
Ved inngangspartiet ble det registrert at kledningen var svært oppfuktet, som følge av takvann som renner over takrennene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og råte i kledningen.

Oppfuktet kledning ved inngangspartiet bør utbedres, og årsaken til overrenning fra takrennene må utbedres for å hindre videre fuktskader.



## TG-2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Konstruksjonen er inspisert innenfor kneveggene. Det var ikke mulig å inspisere konstruksjonen over hanbjelken, da det ikke er inspeksjonsluke der.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noen fuktmerker er observert ved gjennomføringen ved luftehatten. Det ble foretatt målinger med fuktmåler, men ingen unormale verdier ble registrert. Fuktskjoldene vurderes å kunne stamme fra en tidligere lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å følge med på området og kontrollere tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av nye fuktskader.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at eventuelle lekkasjer forblir uoppdaget, noe som kan føre til ytterligere skader på takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Alle de gamle vinduene er modne for utskifting.

Utvendig behandling har flasket av, og det er vanskelig å åpne og lukke vinduene.

Gamle vinduer med koblet glass har dessuten dårlig isoleringsevne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av alle gamle vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Manglende utskifting kan føre til økt varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert bokomfort.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Vinduer - skiftet

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Dette gjelder vinduene i stuen.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Enkel paneldør i kjellerinngang står nært bakken og har råteskader i nedre kant. Døren bør skiftes ut.

## Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Døren bør skiftes ut for å hindre videre råteskader og redusere risikoen for fuktinntrenging i kjellerkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økte skader på bygningen og dårligere inneklime.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Dører - utskiftet

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrassene er bygget med gulv av impregnert dekke, liggende på impregnerte bjelker. Disse er understøttet av dragere og søyler i impregnert virke. Søyler er festet i nedstøpte søylesko.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Rekkverkstolpene er delvis råtne og må byttes ut.

Dimensjonen på bjelkelaget er for liten i forhold til spennet. Dette merkes ved at bjelkene gir etter noe ved belastning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede rekkverkstolper må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskaade.

Bjelkelaget bør forsterkes eller dimensjoneres på nytt for å tåle belastningen, da utilstrekkelig bæreevne kan føre til konstruksjonssvikt og fare for sammenbrudd.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Enkel trapp i impregneret virke ved terrasse og inngangsparti.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noen overflater er fornyet gjennom årene, men årstall er ukjent.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt målinger med hensyn til høydeavvik i følgende rom:

Stue/kjøkken: ca. 5 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Soverom (ved kjøkken): ca. 5 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Soverom loft (begge): ca. 10 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, elektrisk peis og sotluke. Peisen er plassert i stue, og sotluke i kjeller. Pipen er ikke i bruk da det er installert elektrisk peis. Pipen er belagt med skiferstein i stue, ellers er pipa pusset.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluken lot seg ikke åpne ved befaring. I tillegg mangler sotluken lås/vrider.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sotluken bør repareres eller byttes ut slik at den kan åpnes og lukkes forsvarlig, og det bør monteres lås eller vrider.

Manglende funksjon og lås/vrider på sotluken kan medføre økt risiko for at sot og røykgasser ikke kan fjernes på en sikker måte, samt at det kan oppstå lekkasjer eller brantilløp.

Det henvises ellers til det lokale brann- og feievesen angående forhold på pipe og ildsteder.

## TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Generelt litt fuktig kjeller spesielt på gulv og vegg ved oppstikkende fjell. Det ble foretatt fuktmålinger på gulv og vegg i andre deler av kjelleren, uten at det ga forhøyde verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene som allerede er påvist.

Fuktproblemer i kjeller kan føre til videre utvikling av råte, mugg og dårlig inneklima, samt skade på bygningskonstruksjoner. Det anbefales jevnlig overvåking av fuktnivået og vurdering av ytterligere tiltak for å redusere fuktinntrengning, spesielt ved oppstikkende fjell hvor risikoen er størst.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom 1 etasje og kjeller. Trappen mangler rekkverk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Det bør monteres rekkverk for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Trappen er bratt og lite egnet mellom boligrom, noe som øker risikoen for personskade ved bruk.

Tiltak bør vurderes for å bedre sikkerheten og funksjonaliteten.

## TG 1 Innvendige trapper - til loft

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom 1 etasje og loft. Trappen har rekkverk men mangler håndlist.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører. Finerdørene er fra byggeår, de andre dørene er skiftet ut, men ukjent årstall.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres nødvendige tiltak på dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu plassert like ved dusjen, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av eksponering for vannsprut. Vinduet er ikke utført i fuktbestandige materialer og er derfor ikke egnet for plassering i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusj med forheng.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved å montere tilluftsventil eller luftespalte ved dør. Manglende ventilasjon kan føre til fuktproblemer, dårlig inneklima og økt risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plastrør. Mye av rørene er skiftet etter byggeår, men det er usikkerhet knyttet til om enkelte rør kan være fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

Enkelte av vannrørene, spesielt inntaksledningene, er av eldre dato.

#### 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 anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannrør, spesielt inntaksledningene, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av alder og slitasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige rørbrudd og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Noen av avløpsrørene er også skiftet etter byggeåret, men årstallet for utskiftingen er usikkert.

### 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 anbefales å vurdere utskifting av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

De fleste oppholdsrom har veggventiler, men det ble ikke avdekket veggventiler i stue og kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler i stue og kjøkken for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innemiljø, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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 el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende forskriftsmessig tilkobling kan medføre fare for elektriske feil og økt brannrisiko.

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Varmepumpe plassert i stue ☒

## Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

El-skap med automatsikringer plassert i gang 1. etasje. Nytt skap med sikringer og en del nye kurser i 2011.

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.

**1966 Byggeår**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det er ikke forelagt noen form for samsvarerklæring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ja Siste eltilsyn gjennomført 26/9-2017**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

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 fjell.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1966.

### 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.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert innsig av vann, spesielt i området rundt oppstikkende fjell.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Bruken av kjeller er avgjørende for hvor skadelig innsig av vann kan være. Kjelleren har ingen bruksrom, kun rom for lagring.

Det bør vurderes tiltak for å forbedre drenering og fuktsikring, spesielt i områder med innsig av vann rundt oppstikkende fjell, for å unngå økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Overvåk tilstanden jevnlig.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrånende tomt med opparbeidet plen og en del beplantning. Det er også områder med naturtomt. Innkjørsel og parkeringsplasser er gruslagt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet ved inngangssiden av huset har noe fall inn mot grunnmuren i ett område. Parkeringsplassen på denne siden ligger også noe høyere enn terrengtet ved huset, slik at flomvann lett kan ledes mot grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen, slik at overflatevann ledes vekk fra grunnmuren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

## TG.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1966. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1966. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.

## TG.2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septikk tank er fra 1966.

### Vurdering av avvik:

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

### 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 anbefales å følge med på tilstanden til septiktanken og vurdere tilstandskontroll eller utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da alder medfører økt risiko for skader og lekkasjer som kan føre til forurensning av grunn og nærliggende områder.



## 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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.  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering.

Rekkverk bør monteres på både innvendige og utvendige trapper, samt håndløper på vegg i innvendig trappeløp, for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverkshøyder på innvendige trapper og på balkong/terrasse bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fall.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 150 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>270 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Stabbur</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

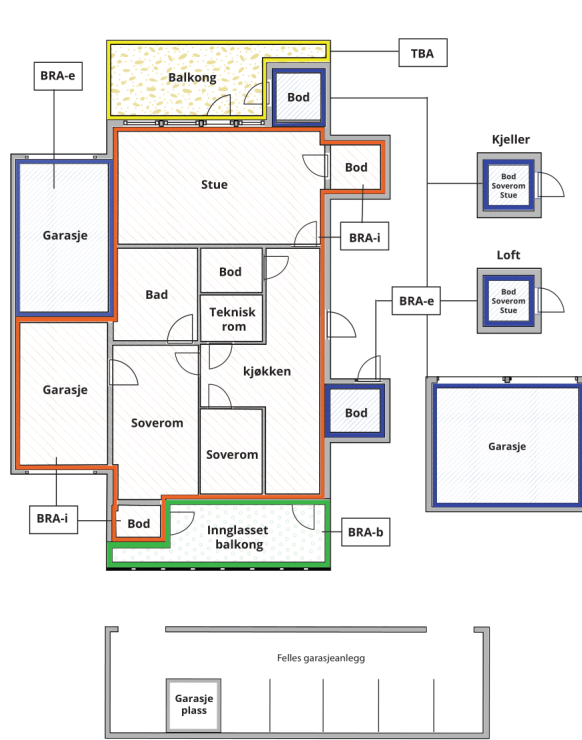
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	38			38	29
Etasje	77			77	
Kjeller	71			71	
<b>SUM</b>	<b>186</b>				<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>186</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, gang, bod		
Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Byggemeldte tegninger datert 20/2-1965. Mangler plantegning på loft.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
<b>SUM</b>		<b>43</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

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

## Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		31		31	10		31
Hems						19	19
<b>SUM</b>		<b>31</b>			<b>10</b>	<b>19</b>	<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>31</b>						

## Romfordeling

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

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	5
<b>SUM</b>		<b>15</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør
	Bodil Sørå	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	5	5		0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Eidshaugvegen 934

### Hjemmelshaver

Sørå Brynhild

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Landlig beliggende eiendom mellom Ottersøy og Eidshaug. Ca 11 km til Ottersøy sentrum, med butikk, oppvekstsenter og idrettsanlegg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Kommuneplanenes arealdel 2016-2024

### Om tomten

Skrånet tomt, med opparbeidet plen og en del beplantning. Noe naturtomt også. Gruslagt innkjørsel/gårdsvei og parkeringsplasser.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Uthus og vedbod

### Byggeår

1974

### Kommentar

Byggetillatelse gitt 6/5-1974

### Standard

Bygget har støpt plate med ringmur. Vegger av bindingsverk og stående kledning. Tak med saltak utførelse og takteking av stålplater.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1966

### Kommentar

Ukjent byggeår, kun anslått ut fra

### Standard

Garasje med støpt plate og ringmur. Vegger med bindingsverk og stående kledning. Tak med saltak utførelse og taktekke av stålplater

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Stabbur



### Anvendelse

Lager

### Byggeår

1850

### Kommentar

Ukjent byggeår, kun anslått. Stabburet er flyttet fra en annen gård i bygda.

### Standard

Bygget står på peler med bjelkelag. Vegger av laftet tømmer. Tak med saltak utførelse, og takteking av pappshingel. Stabburet har hems, men hemsene har ikke målbart areal pga innvendig høyde under 190cm. Stabburet har ett lite tilbygg med pulttak utførelse, vegger med bindingsverk og stående kledning, og kun jordgulv.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Anneks



### Anvendelse

Lager

### Byggeår

2005

### Kommentar

Litt usikkert byggeår, men ca 2005

### Standard

Bygget står på peler med bjeleklag. Vegger av plank, tak med saltak utførelse og takteking av pappshingel.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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.