

Tilstandsrapport



Enebolig



Andreasvegen 18A , 7900 RØRVIK



NÆRØYSUND kommune



gnr. 210, bnr. 717

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 22528-1049

Referansenummer: NP8715

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kristian Skeie



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

Svein Kristian Skeie

Svein Kristian Skeie

svein.kristian@takstforum.com

950 23 337

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig i 2 etasjer fra 1976 med utleiedel i underetasjen. Boligen en jevnt over godt vedlikeholdt, men trenger noe oppgradering med det første. Dette gjelder spesielt alle våtrom. Utvendig kledning bør ha ny overflatebehandling, samt at enkelte vinduer bør skiftes ut.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp er utført i aluminium. Beslag og pipehatter er for øvrig i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning, mens det er liggende kledning i gavlene. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse mot øst: Dekke av impregnert trevirke, liggende på utkragede impregnerte bjelker. Rekkverk av liggende bord, høyde på rekkverk er ca. 95 cm. Terrasse mot vest er ikke vurdert på grunn av snø. Enkel trapp i impregnert trevirke langs vegg som tilkomst til plan 1. etasje. Håndlist langs vegg, men det er ikke montert rekkverk. Trapp i strekkmetall ved inngang til 1. etasje. Lite repos utenfor trappen, og rekkverk på begge sider. Trapp i betong/treverk ved inngang til underetasje. Lite repos utenfor trappen. Ingen rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av betong og beleg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasjen og 1. etasje. Etasjeskiller er av betongdekke i underetasjen. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipa er pusset og malt i begge etasjer, og ubehandlet på kaldloftet. Vedovnen er plassert i stue, og sotluken er plassert i kjellerbod. Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Boligen har malt tretrapp. Rekkverk med stående spiler, ingen håndlist langs vegg. Innvendig har boligen finerdører og malte fyllingsdører. Noen dører er fra byggeåret, mens noen er skiftet de senere årene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp etter byggeår, men det finnes ingen opplysninger om når dette er gjort. Badet har fliser på vegger og gulv, og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med toalett, innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenhette. Tilluft tilføres via ventil i dør og ventil i tak.

Vaskerom underetasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har vegger og gulv av betong, og panel i taket. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er utstyrt med toalett. Det mangler innredning og dusjkabinett. Rommet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Badet er ikke tilkoblet vann.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kjøkkenet i underetasjen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant. Malte vegger, beleg på gulv og himlingsplater i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og ventiler på veggene. Varmtvannstanken (18A) er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom Varmtvannstanken (18B) har et volum på ca. 120 liter og er plassert i benkeskap i kjøkkeninnredningen. Sikringsskap med skrusikringer plassert i gang 1. etasje (18A) Sikringsskap med skrusikringer plassert i gang (18B)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1976. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Skrånende tomt med opparbeidet parkeringsplass. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk bør oppgraderes slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

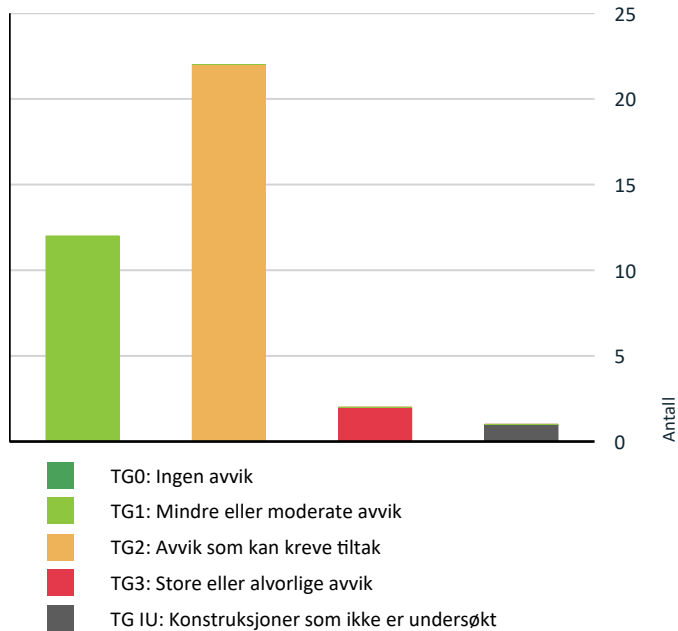
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

De byggemeldte tegningene har annen planløsning enn det som eksisterer i dag.

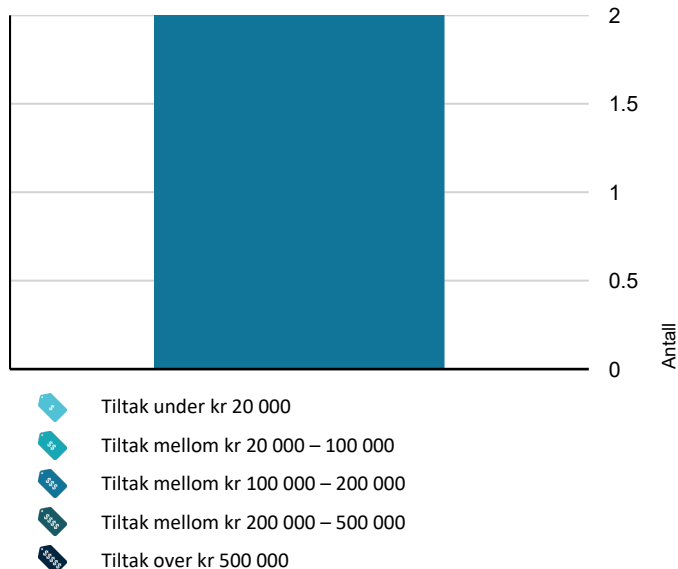
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! 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

1976

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Det er lagt nytt yttertak
2013	Modernisering	Noen vinduer utskiftet
2023	Modernisering	Terrasse mot vest bygd.
2024	Modernisering	Ny servant og blandebatteri på toalettrom
2025	Modernisering	Bad i underetasjen er påbegynt renovering. Det er lagt vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
2025	Modernisering	Boder i 18B er overflatebehandlet.
2026	Modernisering	Noen nye ledninger og kontakter i utleieleilighet

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater. Taket er inspisert fra takfot ved bruk av stige, da det var delvis snødekt. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket under befaringen. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekkingen ble ifølge eier skiftet i 2011.

Det foreligger ingen dokumentasjon på om undertaket er skiftet. Basert på observasjoner på kaldloftet er det ingen indikasjoner på at undertaket er skiftet, men det ble heller ikke observert tegn til utetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på når taktekking og eventuelt undertak er skiftet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og levetid, noe som øker risikoen for skjulte skader eller fremtidige lekkasjer. Videre undersøkelser anbefales for å avklare undertaket tilstand, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i aluminium. Beslag og pipehatter er for øvrig i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann fra taknedløp er koblet til rør i grunnen. Nedløp fra terrasse er ikke tilknyttet rør i grunnen, og ledes ut på parkeringsplass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløp fra terrasse bør ledes bort, for eksempel ved tilkobling til rør i grunnen eller annen egnet løsning, for å unngå at vann ledes ut på parkeringsplassen.

Dersom vannet ikke ledes bort på en forsvarlig måte, kan det føre til lokale fuktproblemer, isdannelse og skader på parkeringsplassen eller omkringliggende konstruksjoner.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning, mens det er liggende kledning i gavlene.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen lufting bak spikerslag, slik at luftingen av kledningen kun skjer mellom på- og underbord.

Kledningen er slitt og har behov for overflatebehandling.

Det ble ikke avdekket råteskader i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Kledningen bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot videre slitasje og forvitring. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på kledningen og økt fare for fremtidige skader.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene mot vest er fra byggeår og er noe værslitt og har dårlig overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes at alle gamle vinduer må skiftes ut i nærmeste fremtid.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan slitte og sprukne vinduskarmer føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og økt risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Gamle vinduer har dessuten mye dårligere isolasjonsevne enn nye vinduer.



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Åpningsvinduer på soverom i underetasjen tar i karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

Åpningsvinduer på soverom i underetasjen bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten motstand. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på karm og beslag, samt redusert funksjonalitet og komfort.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Alle utvendige dører er skiftet etter byggeår, men årstall for utskifting er ikke kjent.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot øst: Dekke av impregnert trevirke, liggende på utkragede impregnerte bjelker. Rekkverk av liggende bord, høyde på rekkverk er ca. 95 cm. Terrasse mot vest er ikke vurdert på grunn av snø. Denne er bygd i 2023 iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tekkingen er ikke undersøkt, og det foreligger ingen dokumentasjon på når denne sist ble fornyet. Dette medfører usikkerhet om tilstanden og levetiden til tekkingen, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare dette.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjikt/membran bør kontrolleres og eventuelt fornyes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



TG 1 Utvendige trapper

Enkel trapp i impregnert trevirke langs vegg som tilkomst til plan 1. etasje. Håndlist langs vegg, men det er ikke montert rekkverk. Trapp i strekkmetall ved inngang til 1. etasje. Lite repos utenfor trappen, og rekkverk på begge sider. Trapp i betong/treverk ved inngang til underetasje. Lite repos utenfor trappen. Ingen rekkverk.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På veggoverflater på mur i deler av kjeller er det en del avskaling av maling. Flere betong-gulv er ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger med avskallet maling bør pusses ned og overmales for å hindre videre forringelse og opprettholde overflatenes beskyttende funksjon. Gulv som mangler behandling bør overflatebehandles for å redusere risiko for slitasje, støvutvikling og fuktinntrenging.

Tilstandsrapport

① TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasjen og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt målinger av høydeavvik i følgende rom:

Stue: ca. 20 mm gjennom hele rommet

Soverom 1: ca. 10 mm gjennom hele rommet

Kjøkken: ca. 5 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes om utbedring av høydeavvik er nødvendig, spesielt dersom det oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer ved møblering. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort og utfordringer med innredning, men avviket anses som normalt for bygningens alder og konstruksjon.

① TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av betongdekke i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Stue/kjøkken: ca. 18 mm gjennom hele rommet.

Soverom: ca. 10 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

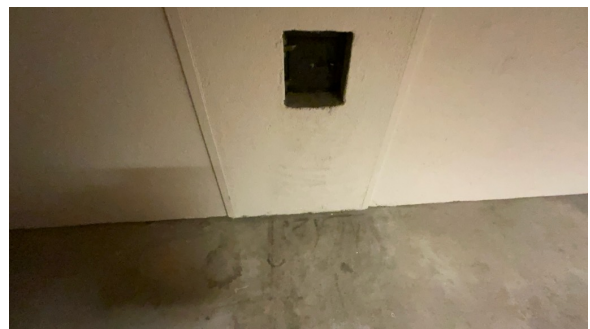
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt kreve omfattende tiltak, som oppretting av gulv på bjelkelag før nytt gulv monteres.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeavvikene kan være utfordringer med møblering og bruk, samt redusert komfort. Skjevheter i eldre boliger anses imidlertid som normalt, og tiltak bør vurderes i forbindelse med eventuell fremtidig renovering.

① TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipa er pusset og malt i begge etasjer, og ubehandlet på kaldloftet. Vedovnen er plassert i stue, og sotluken er plassert i kjellerbod.



① TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er kun

Tilstandsrapport

betongvegger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

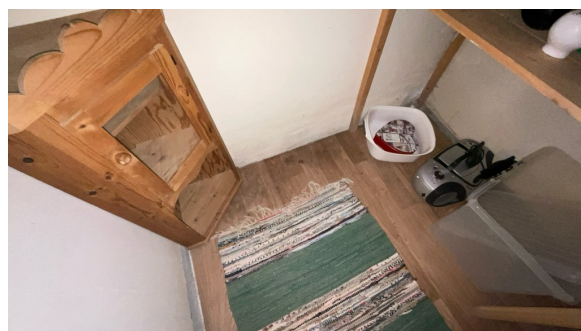
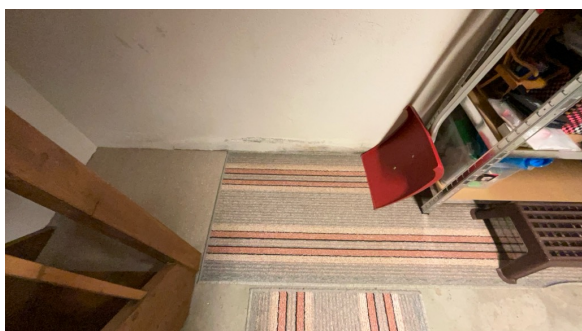
Det er observert noe slipp i maling nederst på murveggene, noe som kan skyldes saltutslag eller fuktighet. Det ble foretatt målinger med fuktsøker, og disse viste noe forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktindikasjonene og omfanget av eventuelle skader.

Tiltak for å utbedre fuktinntrengning bør vurderes for å unngå videre skadeutvikling på konstruksjonen og redusere risiko for sopp- og råteskader.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk med stående spiler, ingen håndlist langs vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er forholdsvis bratt og egner seg dårlig som boligtrapp.

Det mangler enkelte spiler i rekkverket, og avstanden mellom de gjenværende spilene er for stor.

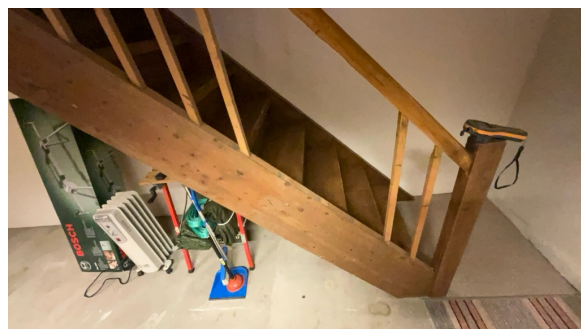
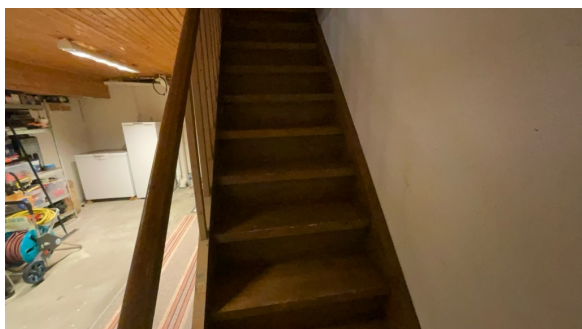
Håndlist langs vegg mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres nye spiler i rekkverket slik at avstanden mellom spilene tilfredsstiller gjeldende krav, samt montere håndlist langs vegg.

Konsekvensen av manglende eller feil utformet rekkverk og håndlist er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Trappens bratthet gjør den lite egnet som boligtrapp og kan medføre redusert sikkerhet og brukervennlighet.



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen finèrdører og malte fyllingsdører. Noen dører er fra byggeåret, mens noen er skiftet de senere årene.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Badet er pusset opp etter byggeår, men det finnes ingen opplysninger om når dette er gjort.

Badet har fliser på vegger og gulv, og himlingsplater i tak.

Rommet er utstyrt med toalett, innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

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 dusjkabinettet, noe som medfører økt risiko for fuktskader dersom vinduet ikke er utført i fuktbestandige materialer eller tilstrekkelig beskyttet mot vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør vurderes tiltak for å beskytte eller skifte ut vinduet med fuktbestandige materialer, for å redusere risikoen for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til oppsvelling, råte og redusert levetid på vinduet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har ikke fall til sluk, og oppkant membran ved dør er ca 10mm

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og økt høydeforskjell ved dørterskel for å sikre at eventuelt vann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom.

Manglende fall og lav oppkant gir økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Videre bruk av dusjkabinett anbefales inntil utbedring er foretatt, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende skader.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for besiktigelse og rengjøring. For å kunne inspisere sluket må dusjkabinettet flyttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurderes om det er behov for oppgradering eller utskifting.

Begrenset inspeksjons- og rengjøringsmulighet på sluk, samt usikkerhet rundt membranens utførelse og alder, medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Innredningen har svulmet opp i nedre kant av dørene.
Det er delvis dårlig fugging rundt toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut innredningen der det er oppsvulming, for å unngå videre skadeutvikling og redusert funksjon.
Dårlig fugging rundt toalettet bør utbedres for å hindre fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenhette. Tilluft tilføres via ventil i dør og ventil i tak.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har vegger og gulv av betong, og panel i taket.

Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider og løsninger i rommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler, samt redusert mulighet for å vurdere tilstanden og eventuelle behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet er utstyrt med toalett. Det mangler innredning og dusjkabinett.
Rommet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak.
Badet er ikke tilkoblet vann.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rommet er under oppussing. Det er lagt vinylbelegg med oppbrett på gulv og baderomsplater på vegg. Arbeidet som er utført holder god håndverksmessig standard, med fall til sluk på 30 mm og høydeforskjell fra membran ved dør til sluk på 80 mm. Baderomsplatene er montert med sokkellist under og er godt fuget. TG3 er gitt fordi badet ikke er ferdigstilt, men det er lagt et godt grunnlag for å få et funksjonelt og godt bad.

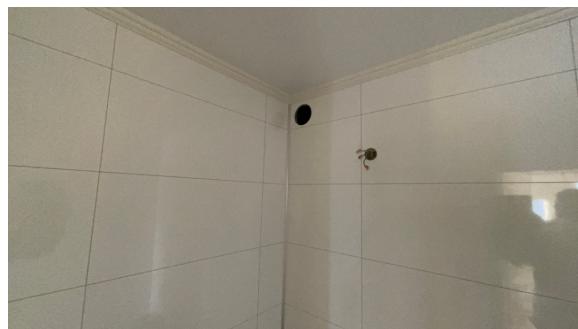
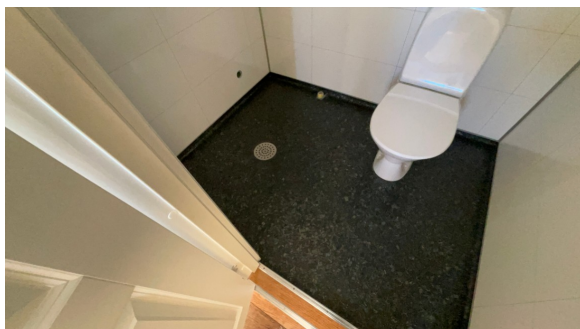
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ferdigstilles og dokumenteres alle nødvendige arbeider på våtrommet, inkludert tettesjikt, våtsone, sluk og overganger, for å sikre at rommet oppfyller gjeldende krav og tåler normal bruk.

Manglende ferdigstillelse og dokumentasjon medfører risiko for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da badet ikke er tatt i bruk ennå.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant. Malte vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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 vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og ventiler på veggene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken (18A) er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken (18B) har et volum på ca. 120 liter og er plassert i benkeskap i kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

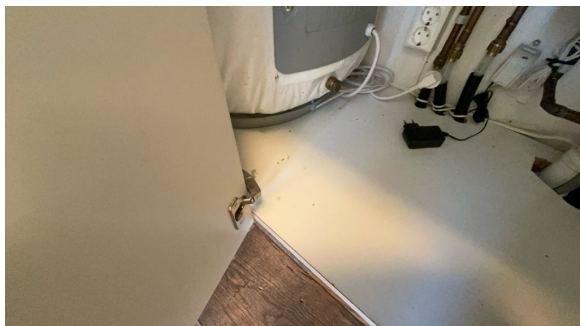
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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 korrekt tilkobling kan medføre fare for personskade og skade på bygningen.



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

Sikringsskap med skrusikringer plassert i gang 1. etasje (18A)

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.

1976 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?

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?

Ja Kontroll foretatt i 2017

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?

Ja Ut ifra anleggets alder anbefales det en utvidet el-kontroll

Generell kommentar

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

Elektrisk anlegg - 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.

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.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i gang (18B)

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

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

1976 Byggeår

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Noe elektrisk arbeid i utleiedel utført i 2026.

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 Kontroll utført i 2006

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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 Ut ifra alder og at det er lenge siden siste kontroll, anbefales det en utvidet EI-kontroll

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Drenering er vanskelig å påvise da tomten var snødekt

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er antydning til sprekkdannelser under golvplan ved inngang til underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen og for å unngå ytterligere skader på grunnmuren. Dersom sprekken utvikler seg, kan dette føre til svekkelse av konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



TG IU Terrengforhold

Skrånende tomt med opparbeidet parkeringsplass.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å kunne vurdere terrengforholdene og eventuelle avvik. Manglende vurdering kan medføre at forhold som kan gi økt fuktbelastning på bygningen ikke oppdages.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. 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 følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.

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

Tilstandsrapport



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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Rekkverk bør oppgraderes slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk bør oppgraderes slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskafe.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskafe.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

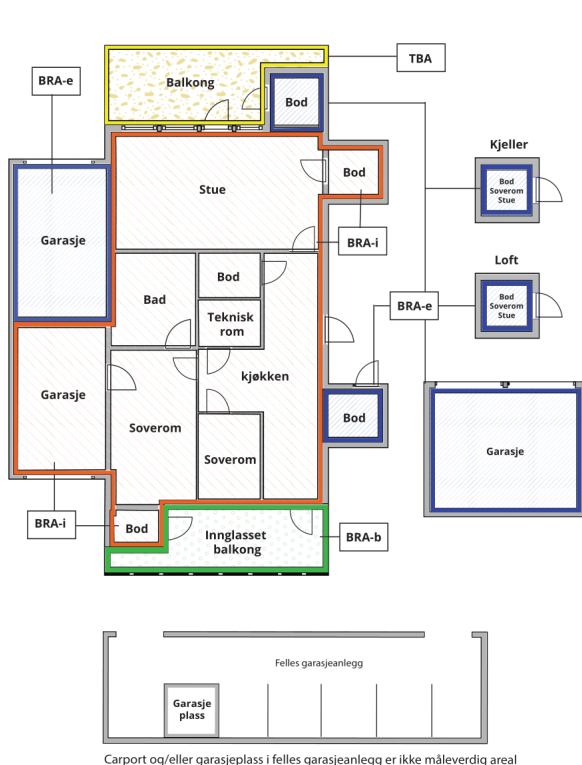
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97			97	9
Underetasje	95			95	
SUM	192				9
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, vindfang, toalettrom, gang, bad		
Underetasje	Bod, bod 2, soverom, soverom 2, hobbyrom, gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken, vindfang, gang 2, gang 3		

Kommentar

Terrasse på oversiden av huset er ikke oppmålt da den er snødekt

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: De byggemeldte tegningene har annen planløsning enn det som eksisterer i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noe i egen regi, se under tilbygg/modernisering

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	150	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør
	Britt Normann Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	717		0	518.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Andreasvegen 18A

Hjemmelshaver

Johansen Britt Normann, Johansen Tore Meier

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende bolig i etablert boligfelt. Kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånet tomt med opparbeidet parkeringsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.