

Tilstandsrapport



Enebolig



Foldavegen 1757, 7985 FOLDEREID



NÆRØYSUND kommune



gnr. 130, bnr. 43

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 15.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 20355-1526

Eiendomsverdi ref nr: DM5204

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Knut Terje Årsandøy

Uavhengig Takstingeniør

knut@takstforum.com

900 71 559



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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 på 1 plan oppført i 1996 men tilbygd i 2006 samt med tilbygd garasje.

Boligen framstår som fra de aktuelle byggeårene men med oppgradering av badrom i 2020.

Bygningen er med normal påregnelig slitasje ut fra alder men utvendig med noe begynnende råte i enkelt vinduer samt nedre del av kledning. Dette spesielt på vegger mot sør og vest. Ellers noe mindre avvik som må påregnes ut fra alder og for oversikt over avvik og tiltak/konsekvens vises dette i kapittel konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking fra byggeåret av profilerte plastisolbelagte stålplater og undertak av diffusjonsåpent type Ranit eller lignende.

Takrenner, nedløpsrør og raftebeslag i lakkert aluminium. Pipebeslag og luftehatter i stål. Nedløpsrør ført ned i avløpsrør i bakken. Renner er ikke tetthetskontrollert men ut fra bygningsdelens alder er trolig takrenne og nedløp i god stand. Kontroll av tetthet kan utføres nærmere og eventuelle lekkasjer oppstår oftest i skjøter og kan i de fleste tilfeller utbedres ved bruk av egnede tettemasser.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende malt bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til kaldloft via luke i gang

Vinduer i toppsving utførelse med 2 lags glass og gjennomgående sprusser. Enkelte vindu i stue som fastkarm

Ytterdører hovedinngang og til vaskerom trolig opprinnelig i teak utførelse men med malte overflater.

Balkongdør i stue som malt tredør med 2 lags glass.

Terrasse utenfor stue og kjøkken med utvidelse og oppgradering i 2020. Anlagt på synlige betongfundamenter.

Bærestolper, dragere, bjelkelag og dekke i trykkimpregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksbord.

Utvendig trapp ved hovedinngang i impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater i hovedsak fra byggeår men med nye overflater gulv i soverommene i eldste del.

Gulv med beleg, laminat og flis, vegger med malte plater, malt tapet, malt trepanel og malt strie og tak med malte plater.

Overflater med normal bruksslitasje ut fra alder men må påregnes en del sår/hull i overflater etter skruer/spiker etter oppheng på vegger. Mindre sår i tak på ytterste del av vaskerom. Bemerkes og at det ikke er flyttet på møbler som stedvis kan medføre noe fargeforskjeller.

Opplyst av kunde at det er støpt plate på mark med tilfarergulv og undergulv av sponplater.

Målt med planlaser i begge stuer, kjøkken og gang uten å finne avvik over gjeldende krav og normer men ut fra alder kan det påregnes mindre avvik

Pipe av lettklinkerblokk med pussede og malte overflater. Upusset på kaldloft. Sotluke i stue, hvor det er montert ildfast stein i sotluken som kompensasjon for at sotluken står nært brennbart materiale. Heldekkende beslag over tak.

Vedovn av noe nyere dato er plassert på keramiske fliser.

Hull for røykrør til tidligere ovn er murt igjen, og det ble registrert noe hul lyd, slik at det er usikkerhet knyttet til utførelsen.

Innerdører i heltre med malte overflater. Dobbelt skyvedør med glass mellom stuer med glass i dør fra vindfang. Dører er fra byggeår med normal bruksslitasje ut fra alder. Noe mindre avskalling av maling på enkelte karmen men som vurderes som normal bruksslitasje og kan enkelt utbedres ved noe maling

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badrom oppgradert i 2020 i følge opplysninger fra kunde.

Belegg på betonggulv med varmekabler og med oppbrett på vegg og terskel på dør. Baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet utstyrt med dusjdører i hjørne, baderomsinnredning med bredde 1 m og heldekkende servant og 2 høgskap.

Gulvmontert toalett. 2 sluker i plast.

Ventilering med ventil i tak og tilluft via spalte i terskel.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 8. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet utstyrt med dusjdører i hjørne, baderomsinnredning med bredde 1 m og heldekkende servant og 2 høgskap.

Det er naturlig ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekkslange som er ført opp i luftehatt på tak

Hulltaking er ikke foretatt da våtone ligger mot vaskerom samt at

deler av rommet får mot yttervegg og bod der det er montert garderobeskap. Det vise til punktet angående overflater vegg og

mulig fukt i baderomsplater i et mindre område men det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier i resterende av rommet samt på bakside i av vegger i våtsone.

Vaskerom

Vaskerom bestående av to sammenslåtte rom med døråpning. Ytre del av rommet var tidligere bod. Praktisk løsning med egen inngang i ytre del, samt at det er etablert åpning mellom tidligere bod og vaskerom.

Innerste rom har fliser på gulv med sokkelflis, lagt på veggplater med malt glassfiberstrie. Malte takplater.

Ytterste del av rommet, som tidligere var bod, har belegg på gulv

med oppbrett på vegger med malte sponplater. Malte takplater.

Innerste del har benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast.

Ytterste del har skyllekar i rustfritt stål nedfelt i laminat benkeplate.

200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret.

Ventilering med ventil i tak.

Innerste rom med flis på gulv med sokkelflis lagt på veggplater med malt glassfiberstrie. Malte takplater. Ytterste del av

rom som tidligere bod med belegg på gulv med oppbrett på vegger med malte sponplater. Malte takplater. Våtrommet er fra byggeåret

og normal bruksslitasje må påregnes men ikke avdekket større svekkelser eller skader. No mindre sår i takplate på ytterste del men

lite omfang.

Overflater gulv er av flis i innerste del og belegg i andre del. Det er manglende fall fall til sluk i innerste del men ytre del er med 45 mm høydeforskjell fra dør og til sluk men mye lokalt fall i området rundt sluket.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt i ytterste del og flis i innerste del med ukjent membran. Kunne ikke avdekkes noe membran ved inspeksjon av sluk
Innerste del med benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Ytterste del med skyllekar i rustfritt stål nedfelt i laminat benkeplate. 200 l varmtvannsbereder fra byggeåret.

Det er naturlig ventilering via ventil i tak som er tilkoblet avtrekkskanal ført opp i takhatt.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vegg i vindfang. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi ved bruk av måleinstrumentet Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår med belegg på gulv, malt strie og brystningspanel på vegger, samt malte takplater.
Innredning fra Hebos med fronter i heltre lys eik eller lignende, og laminat benkeplate. Kitchenboard-plater mellom benkeplate og overskap.
Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkken framstår ut fra alder med forsiktig bruk og i bra stand ut fra alder og ikke større slitasjegrad ut over forventet. Men innredningen er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder og det kan påregnes oppgraderinger de nærmeste årene.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Vifte er plassert på kaldloft og er trolig fra byggeåret og langt ut i forventet levetid og tiltak kan ikke utelukkes de nærmeste årene

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløp ligger nedstøpt og er ikke tilgjengelig utenom det som er synlig på vanntilkoblet utstyr. Ut fra det som er synlig er det ikke avdekket svekkelser og avløpsledninger har ikke overskredet halvparten av forventet levetid.

Boligen har naturlig ventilasjon men sentral avtrekksvifte for våtrom og kjøkken plassert på kaldloft

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i ytre del av vaskerom
Luft til luft varmepumpe med produksjonsår 2013 plassert i stue.

Varmepumpe er godt ut i forventet levealder og det kan ikke utelukkes svekkelser de nærmeste årene. Anbefales jevnlig kontroll og service for å opprettholde normal levetid som er fra 15-20 år litt avhengig av type.

Sikringsskap plassert i vegg over varmtvannsbereder. 50 A hovedsikringer og 11 fordelingskurser med automatsikringer inkl. kurs for garasje.
Skjult installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1996 og er utført som rørdrens. Bygningen har ringmur og støpt plate på grunn, noe som normalt gir begrenset påvirkning på boligen ved eventuelle svakheter i drenering og fuktsikring.

Ringmur av betongstein delvis med slemming på utside. Isolert og støpt plate på grunn

Terrengforholdene er noe varierende, men fallforholdene rundt boligen vurderes som tilfredsstillende selv om det på deler av tomt var snø som ga en begrenset vurdering. Bygningen har støpt plate

på grunn, og eventuell påkjenning fra overflatevann vurderes ikke å ha vesentlig betydning.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er privat brønn.

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1996.

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

[Gå til side](#)

Det er på terrasse for lavt rekkverk i forhold til krav. Høyde er 79 cm men dagens krav er på 1 meter

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	270 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Foreligger tegninger fra byggeår samt av tilbygg. Noe avvik da det er åpnet opp mellom vaskerom og bod samt at det er avdelt vindfang

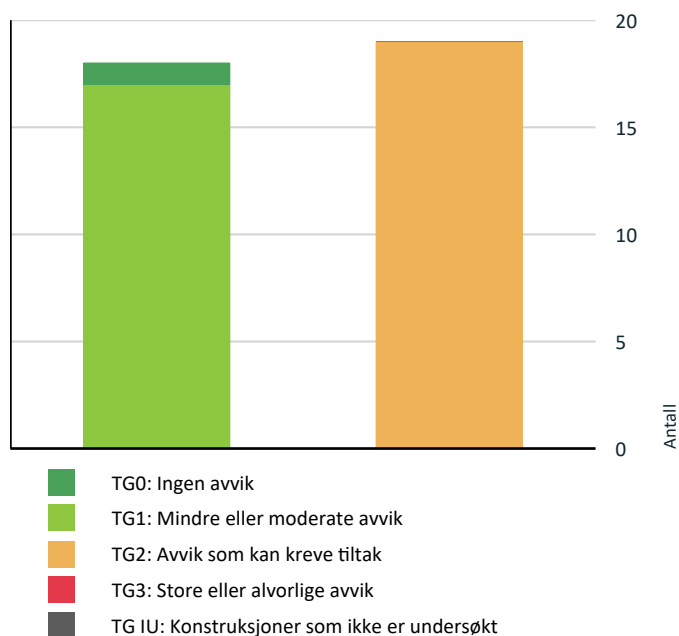
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Avvik på oppgitt areal fra matrikkel så ukjent om garasje er tilbygg garasje bolig er registrert eller at tilbygg garasje ikke er registrert. Må kontrolleres opp mot byggesak i kommunen

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør stue [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar

Opplyst av kunde oppført i 1996 men registrert i offentlige register i 1997 men kan være vurdert fra eventuelt ferdigattest

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt god vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Stue og kontor/soverom/hobbyrom
------	---------	---------------------------------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking fra byggeåret av profilerte plastisolbelagte stålplater og undertak av diffusjonsåpent type Ranit eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking er kontrollert fra bakkenivå. Undertaket er kontrollert fra kaldloft og kvistrom over kaldloft.

Taktekkingen er i normalt god stand, men plastisolbelegget har løsnet i nedre kant, noe som har ført til mindre rustdannelser. Dette vurderes hovedsakelig som et estetisk forhold, og taktekingen anses ikke som vesentlig svekket. Det er ingen tegn til lekkasjer på selve taktekingen eller svekkelser i undertaket.

Det er manglende avslutning av undertak rundt pipe der taktekingen er synlig, samt at det rundt luftehatt er synlige fuktmerker på undertaket, noe som kan skyldes kondensering.

Vindskier og gesimsenes underkledninger er visuelt kontrollert fra bakken og funnet i orden, men det er noe overflateslitasje.

Merk: Takteking og tilhørende detaljer er kun kontrollert fra bakkenivå. Dette kan medføre at enkelte forhold ikke er synlige fra denne avstanden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre områder med løsnet plastisolbelegg og begynnende rust for å forhindre videre korrosjon og forlenge takets levetid.

Det bør også foretas nærmere inspeksjon av taket fra taknivå for å avdekke eventuelle skjulte skader, da inspeksjon fra bakkenivå kan medføre at enkelte forhold ikke oppdages.

Fuktmerker på undertak rundt luftehatt må holdes under oppsikt i forhold til lekkasjer da det på anlagt bort på undergurter var synlig fukt

Manglende utbedring kan på sikt føre til økt rustdannelse og redusert levetid på taktekingen.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og raftebeslag i lakkert aluminium. Pipebeslag og luftehatter i stål. Nedløpsrør ført ned i avløpsrør i bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Det ble fra kaldloftet registrert et lite hull i pipebeslaget der det var synlig lysgjennomgang, men det var ingen synlige tegn til at det har vært lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet angående mindre hull i pipebeslag anbefales holdes under oppsikt med tanke på lekkasjer. Lekkasje kan over tid kan føre til fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Det bør også etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på garasje for å unngå oppsamling av vann mot bygningen, noe som kan medføre fuktproblemer

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

På veggens nordvestside ble det registrert tegn til råte i nedre kant på enkelte bord, men i begrenset omfang.

Det er varierende om det er etablert museklosser eller om det er åpent i nedre kant. Manglende museklosser kan medføre økt risiko for inntrengning av gnagere, mens tetting med klosser kan begrense ventilasjonen.

Omrammingsbordene på de fleste vinduer går helt ned til beslag, noe som gir økt fare for fuktopptrekk i endeveden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av skader

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risiko for fuktskader, samt sikre korrekt bruk av museklosser/musebånd for å hindre inntrengning av skadedyr uten å begrense ventilasjonen.

Omrammingsbord som går helt ned til beslag bør tilpasses for å redusere risiko for fuktopptrekk i endeveden, noe som kan føre til ytterligere råteskader.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til kaldloft via luke i gang

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er generelt i normal god stand, men det er stedvis noe begrenset lufting ved raft, da raftepapp og isolasjon ligger klemt opp mot undertaket. Det er ikke observert spesielle symptomer på kondensering, og ventileringen vurderes som tilfredsstillende.

Det er synlig misfarging av undertaket ved luftehatt, samt mindre synlig fukt på tregulv som er lagt på undergurter.

På gavlvegg mot nordvest er det kun benyttet liggende kledning uten asfaltplater eller papp, og det er registrert fuktskjolder på baksiden av kledningen, noe som indikerer inntrengning av vann.

Det er også observert mindre aktivitet av mus.

Konsekvens/tiltak

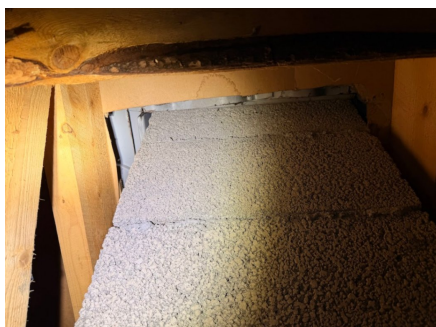
- Tiltak:

Det bør etableres bedre fuktsperre eller vindsperre på gavlvegg mot nordvest for å hindre videre vanninntrengning og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak bør vurderes for å hindre mus i å komme inn, da aktivitet av mus kan medføre lukt, skade på isolasjon og elektriske installasjoner.

Begrenset lufting ved raft bør følges opp ved fremtidig vedlikehold, selv om det per i dag ikke er symptomer på kondensering. Manglende tiltak kan på sikt øke risikoen for fuktskader.

Forholdet angående fukt på gulv rett under luftehatt må holdes under oppsikt med tanke på større lekkasjer som over tid medfører fuktskader.



Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i toppsving utførelse med 2 lags glass og gjennomgående sprosser. Enkelte vindu i stue som fastkarm

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Enkelte vinduer tar noe i beslag/karm.

Et åpningsvindu på kjøkken mangler vrider. Kunde har opplyst at det er feil med beslag, og at vrideren ble fjernet for å hindre at vinduet kunne åpnes. Det finnes i tillegg to andre åpningsvinduer på kjøkkenet som kan benyttes til lufting.

På enkelte vinduer, spesielt på sørvendt side, er det observert råteskader i glasslister samt generell slitasje på overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas justering av vinduer som tar i beslag eller karm, samt smøring av beslag for å sikre normal funksjon og opprettholde forventet levetid.

Vinduer med råteskader i glasslister og slitasje på overflatebehandling, spesielt på sørvendt side, bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon, og ytterligere skader på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.



Dører

Beskrivelse

Ytterdører hovedinngang og til vaskerom trolig opprinnelig i teak utførelse men med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører med normal slitasje men med normal tettefunksjon. Noe stor åpning mellom karm og dørblad på dør til vaskerom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å justere eller etterse dør til vaskerom for å redusere åpningen mellom karm og dørblad for å unngå varmetap, og trekk. Normal slitasje på ytterdører bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon og levetid.

Balkongdør stue

Beskrivelse

Balkongdør i stue som malt tredør med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Dør tar noe i terskel ellers utvendig med noe slitasje overflatebehandling

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres justering av døren slik at den ikke tar i terskelen, samt utbedring av overflatebehandling utvendig for å hindre ytterligere slitasje og fuktskader.

Dersom tiltak ikke utføres kan det medføre økt slitasje på dørbord og terskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue og kjøkken med utvidelse og oppgradering i 2020. Anlagt på synlige betongfundamenter. Bærestolper, dragere, bjelkelag og dekke i trykimpregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mangler overflatebehandling på håndlist, spaltet dekke og trapp. Rekkverk i front mot sørvest tas av om vinteren for å hindre skader og fjerning av snø

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av håndlist, dekke og trapp for å beskytte treverket mot videre slitasje og fuktskader.

Manglende overflatebehandling kan føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for råte i konstruksjonen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved hovedinngang i impregnerte materialer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater i hovedsak fra byggeår men med nye overflater gulv i soverommene i eldste del.

Gulv med beleg, laminat og flis, vegger med malte plater, malt tapet, malt trepanel og malt strie og tak med malte plater.

Overflater med normal bruksslitasje ut fra alder men må påregnes en del sår/hull i overflater etter skruer/spiker etter oppheng på vegger. Mindre sår i tak på ytterste del av vaskerom. Bemerk og at det ikke er flyttet på møbler som stedvis kan medføre noe fargeforskjeller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Opplyst av kunde at det er støpt plate på mark med tilfarergulv og undergulv av sponplater.

Målt med planlaser i begge stuer, kjøkken og gang uten å finne avvik over gjeldende krav og normer men ut fra alder kan det påregnes mindre avvik

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av lettklinkerblokk med pussede og malte overflater. Upusset på kaldloft. Sotluke i stue, hvor det er montert ildfast stein i sotluken som kompensasjon for at sotluken står nært brennbart materiale. Heldekkende beslag over tak.

Vedovn av noe nyere dato er plassert på keramiske fliser.

Hull for røykrør til tidligere ovn er murt igjen, og det ble registrert noe hul lyd, slik at det er usikkerhet knyttet til utførelsen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Anbefales montering

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av brennbart materiale i gulvet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i heltre med malte overflater. Dobbel skyvedør med glass mellom stuer med glass i dør fra vindfang. Dører er fra byggeår med normal brukslitasje ut fra alder. Noe mindre avskalling av maling på enkelte karmen men som vurderes som normal brukslitasje og enkelt utbedres ved noe maling

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom oppgradert i 2020 i følge opplysninger fra kunde.

Belegg på betonggulv med varmekabler og med oppbrett på vegg og terskel på dør. Baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet utstyrt med dusjdører i hjørne, baderomsinnredning med bredde 1 m og heldekkende servant og 2 høgskap.

Gulvmontert toalett. 2 sluker i plast.

Ventilering med ventil i tak og tilluft via spalte i terskel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er i dusjsonen fuget mellom sokkellist og underkant av veggplatene, men ellers i rommet mangler det fuging.

I nedre del av veggplatene i dusjsonen ble det gjort målinger som kan indikere fukt, men det ble registrert samme verdier ved befaring i 2021, og det er ingen tegn til utsvelling eller skader på platene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres fagmessig fugging mellom sokkellist og veggplater i hele rommet for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse selv om det utenom dusjsone er begrenset fuktpåkjenning. Manglende fugging kan føre til at vann trenger inn bak platene, noe som øker risikoen for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.

Videre bør det følges opp med jevnlig fuktmålinger for å overvåke eventuell utvikling av fukt i nedre del av veggplatene, da det tidligere er registrert forhøyede verdier.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 8. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

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.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Våtrommet vil fungere med dette avviket men ved eventuelt lekkasjer kan det bli stående noe vann på gulvet. Men vannsikkerhet er ivaretatt da det er oppbrett på belegget under dør forutsatt at sluker rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er i servantskap manglende tetting rundt rørgjennomføringer som ved eventuelle lekkasje i skap kan medføre at vann trenger inn i konstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det bør utføres tetting rundt rørgjennomføringene i servantskapet for å hindre at vann ved eventuell lekkasje trenger inn i konstruksjonen.

Manglende tetting medfører økt risiko for fuktskader og skader på tilstøtende bygningsdeler.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet utstyrt med dusjdører i hjørne, baderomsinnredning med bredde 1 m og heldekkende servant og 2 høgskap.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekkslange som er ført opp i luftehatt på tak

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneløst klima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtone ligger mot vaskerom samt at deler av rommet får mot yttervegg og bod der det er montert garderober. Det vise til punktet angående overflater vegg og mulig fukt i baderomsplater i et mindre område men det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier i resterende av rommet samt på bakside i av vegger i våtsone.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom bestående av to sammenslåtte rom med døråpning. Ytre del av rommet var tidligere bod. Praktisk løsning med egen inngang i ytre del, samt at det er etablert åpning mellom tidligere bod og vaskerom.

Innerste rom har fliser på gulv med sokkelflis, lagt på veggplater med malt glassfiberstrie. Malte takplater.

Ytterste del av rommet, som tidligere var bod, har belegget på gulv med oppbrett på vegger med malte sponplater. Malte takplater.

Innerste del har benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast.

Ytterste del har skyllekar i rustfritt stål nedfelt i laminat benkeplate. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret.

Ventilering med ventil i tak.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innerste rom med flis på gulv med sokkelflis lagt på veggplater med malt glassfiberstrie. Malte takplater. Ytterste del av rom som tidligere bod med belegg på gulv med oppbrett på vegger med malte sponplater. Malte takplater. Våtrommet er fra byggeåret og normal bruksslitasje må påregnes men ikke avdekket større svekkelser eller skader. No mindre sår i takplate på ytterste del men i lite omfang.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater gulv er av flis i innerste del og belegg i andre del. Det er manglende fall fall til sluk i innerste del men ytre del er med 45 mm høydeforskjell fra dør og til sluk men mye lokalt fall i området rundt sluket.

Vurdering av avvik:

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

På innerste del kan det ved eventuelle lekkasje medføre at det kan bli stående noe vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med avviket i innerste del vegd begrenset fuktpåkjenning men da rommet er uten fall kan det bli stående noe vann på gulvet. Men ved godt fungerende sluk vil det meste av vann ledes til sluk. Ved eventuelt mye vann kan dette trenge ut under dør til gang. Det er synlig tetting under terskel som kan begrense mindre fukt.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt i ytterste del og flis i innerste del med ukjent membran. Kunne ikke avdekkes noe membran ved inspeksjon av sluk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

I innerste del, hvor det er flis på gulv og malt glassfiberstrie på vegger, er det ukjent om det er benyttet membran. Det er indikasjoner på at eventuell membran ikke er ført opp på vegg, og sokkelflis er lagt på glassfiberstrie. Dette bør undersøkes nærmere.

I ytterste del, hvor det er belegg på gulv, er det registrert noe oppsprekking i ett hjørne, samt en sprekk i belegget mellom rør ved bereder.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilfredsstillende membranløsning bak fliser og på vegg, spesielt der sokkelflis er lagt på malt glassfiberstrie.

Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer og usikkerhet om membranens tilstand medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og behov for omfattende utbedringer.

Ut fra de registrert avvik kan det påregnes oppgraderinger de nærmeste årene for å begrense fare for fukt i konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innerste del med benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Ytterste del med skyllekar i rustfritt stål nedfelt i laminat benkeplate. 200 l varmtvannsbereder fra byggeåret.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via ventil i tak som er tilkoblet avtrekkskanal ført opp i takhatt.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vegg i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi ved bruk av måleinstrumentet Protimeter.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår med belegg på gulv, malt strie og brystningspanel på vegger, samt malte takplater.

Innredning fra Hebos med fronter i heltre lys eik eller lignende, og laminat benkeplate. Kitchenboard-plater mellom benkeplate og overskap.

Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkken framstår ut fra alder med forsiktig bruk og i bra stand ut fra alder og ikke større slitasjegrad ut over forventet. Men innredningen er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder og det kan påregnes oppgraderinger de nærmeste årene.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Vifte er plassert på kaldloft og er trolig fra byggeåret og langt ut i forventet levetid og tiltak kan ikke utelukkes de nærmeste årene

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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 overvåke vannledningene jevnlig og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløp ligger nedstøpt og er ikke tilgjengelig utenom det som er synlig på vanntilkoblet utstyr. Ut fra det som er synlig er det ikke avdekket svekkelser og avløpsledninger har ikke overskredet halvparten av forventet levetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon men sentral avtrekksvifte for våtrom og kjøkken plassert på kaldloft

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i ytre del av vaskerom

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er ikke tilfredsstillende tilkoblet elektrisk i henhold til dagens forskrifter. Det ble i 2014 krav til at beredere over 1500 w skulle være tilkoblet fast stikkontakt

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende korrekt tilkobling medfører økt risiko for varmegang og brannfare.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe med produksjonsår 2013 plassert i stue. Varmepumpe er godt ut i forventet levealder og det kan ikke utelukkes svekkelser de nærmeste årene. Anbefales jevnlig kontroll og service for å opprettholde normal levetid som er fra 15-20 år litt avhengig av type.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i vegg over varmtvannsbereder. 50 A hovedsikringer og 11 fordelingskurser med automatsikringer inkl. kurs for garasje.
Skjult installasjon.

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

Tilstandsrapport

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.
1996
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
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og for full vurdering anbefales kontroll av en godkjente elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1996 og er utført som rørdrens. Bygningen har ringmur og støpt plate på grunn, noe som normalt gir begrenset påvirkning på boligen ved eventuelle svakheter i drenering og fuktsikring.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betongstein delvis med slemming på utside. Isolert og støpt plate på grunn

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene er noe varierende, men fallforholdene rundt boligen vurderes som tilfredsstillende selv om det på deler av tomt var snø som ga en begrenset vurdering. Bygningen har støpt plate på grunn, og eventuell påkjenning fra overflatevann vurderes ikke å ha vesentlig betydning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Kunde opplyser om at det er tatt vannprøver men dette er av eldre dato og det kan anbefales at det foretas nye prøbver

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1996.

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er på terrasse for lavt rekkverk i forhold til krav. Høyde er 79 cm men dagens krav er på 1 meter

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er noe lavt da det ikke tilfredsstiller krav på oppøringsstidpunktet

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav på minimum 1 meter for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Konsekvensen av for lavt rekkverk er økt fare for personskade ved fall fra terrasse.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje, vedbod og hobbyrom

Byggeår

1998

Kommentar

Standard

Normal standard

Vedlikehold

I hovedsak som fra byggeår.

Beskrivelse

Garasje som tilbygg til bolig på 28 m². Oppført i bindingsverk over ringmur og støpt plate. Stående malt kledning. Takkonstruksjon i pulttaks form med undertak av presenning og takteking av lakkerte stålplater. Takrenner av lakkert aluminium. Vinduer med 2 lags glass. Dobbel plassbygd sidehengslet treport.

Frittstående garasje på 73 m² med garasjedel, innredet hobbyrom og vedbod.

Oppført i bindingsverk med stående malt trekledning over ringmur og støpt plate på mark samt trepillarer under del med hobbyrom. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av profilerte lakkerte stålplater. Takrenner av aluminium. Ga innvendig kledd med malte plater på vegger og trepanel i himling. Hobbyrom med trebjelkelag med sponplater og som isolert og kledd med malte plater på vegger og i himling. 2 stk leddheisporter i tre.

Frittstående garasje med normal påregnelig slitasje men registrert noe råteskader i nedre del av kledning/konstruksjon ved omramming porter. Kan påregnes noe tiltak samt overflatebehandling

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/175 m²

Enebolig: 2 Stuer, Kjøkken, Bad, Gang, 3 Soverom,
Kontor, Vaskerom, 2 Bod, Garasje

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 68 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 440 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

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

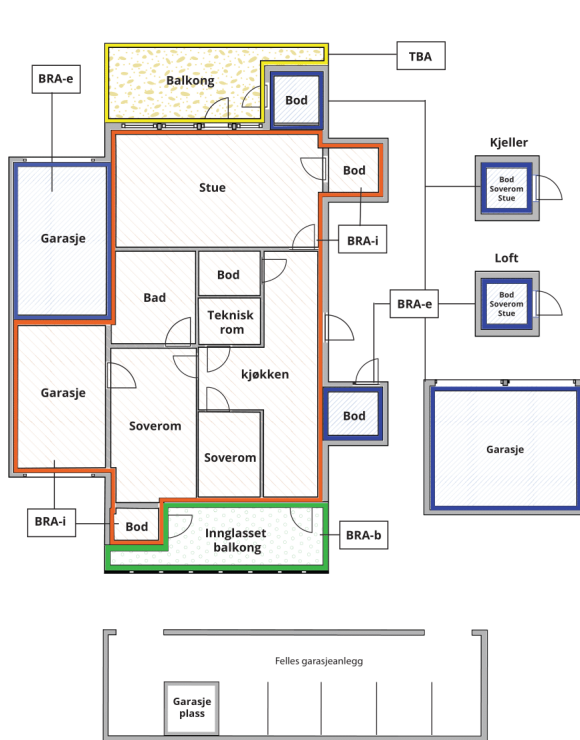
Hva er måleverdig areal?

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)		
Etasje	175	27		202	27
SUM	175	27			27
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, stue 2, kjøkken, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, hobbyrom, soverom, vaskerom, bod, bod 2	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Foreligger tegninger fra byggeår samt av tilbygg. Noe avvik da det er åpnet opp mellom vaskerom og bod samt at det er avdelt vindfang

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	
SUM	68				
SUM BRA	68				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Avvik på oppgitt areal fra matrikkel så ukjent om garasje er tilbygg garasje bolig er registrert eller at tilbygg garasje ikke er registrert. Må kontrolleres opp mot byggesak i kommunen

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.3.2026	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Knut Johannes Rosenvinge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	130	43		0	1445.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Foldavegen 1757

Hjemmelshaver

Rosenvinge Knut Johannes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende på Sjølstad med utsikt ut over sjøen

Adkomstvei

Adkomst med kort stikkveg fra Folsdavegen

Tilknytning vann

Privat

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Lett skrånende tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DM5204>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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