

Tilstandsrapport



Enebolig



Øyvin Skjaanes' veg 13 , 7900 RØRVIK



NÆRØYSUND kommune



gnr. 210, bnr. 776

Sum areal alle bygg: BRA: 286 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 22528-1046

Referansenummer: PM2088

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kristian Skeie



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

Svein Kristian Skeie

Svein Kristian Skeie
Uavhengig Takstingeniør
svein.kristian@takstforum.com
950 23 337

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Stor enebolig fra 1977 i 2 etasjer sentralt plassert på Byåsen, Rørvik. Boligen er tilbyd i 2004, og det ble i den forbindelse lagt nytt tak på hele boligen, samt skiftet en del vinduer. Boligen er jevnlig godt vedlikeholdt, men trenger noe oppussing. Særlig gjelder dette vaskerom som trenger totalrenovering i nærmeste fremtid.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige da det var ett lite snølag på tak og takstige, og ferdsel på tak ble vurdert som litt usikker.

Takrenner, pipehatter og beslag i stål. Ny pipehatt og luftehatter i 2021.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, men enkelte deler er skiftet ut eller lagt nye i forbindelse med tilbygg. Fasaden har stående bordkledning, samt liggende kledning i gavl.

Alle utvendige vegger er malt med to strøk i 2023.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet siden byggeår, det er fortsatt utskifting i perioden 1983 - 2006.

Vinduer i innbygd terrasse er i aluminium med enkelt glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.

Terrasse inntil hus: Tett terrasse med utvendig, uisolert bod under.

Tekket med glassfiber og overmalt med maling/epoksy. I bakkant av huset er terrassen utført med impregneret dekke på impregneret bjelkelag.

Det er også bygd en terrasse utenfor vegglivet. Denne er bygd med impregneret dekke liggende på impregneret bjelkelag. Bjelkelaget er understøttet av dragere og søyler i impregneret materiale. Søyler er festet i nedstøpte søylesko.

Rekkverk på begge terrassene utført med stående kledning

Mellom terrassene er det bygget en trapp i impregneret materiale.

Det er bygget to trapper i betong i forbindelse med støttemurer.

Ingen av trappene har rekkverk, men da det er vegger på begge sider av trappene, vurderes dette som tilstrekkelig sikring.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater, betong og strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasjen og 1. etasje.

Etasjeskiller er av betongdekke i underetasjen.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målingene ligger under grenseverdiene.

Det ble foretatt målinger i 2001, og de målte verdiene var 20 Bq/m³.

Boligen har elementpipe og vedovn. Pipen er pusset og malt.

Feieluken er plassert i bod 3 i underetasjen. Det er én ovn i stue/kjøkken i underetasjen, og én ovn i stue i 1. etasje.

Rom under terreng:

Gulvet har belegg og laminat. Veggene har betong/mur og plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Noen dører er skiftet etter byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser på vegger og gulv, samt himlingsplater i tak.

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett,

hjørnebadekar og innredning med nedfelt servant.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har vinylbelegg på gulv, vegger av betong og himlingsplater i taket.

Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannstank er også plassert her.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser på vegg og gulv, samt himlingsplater i tak.

Rommet er utstyrt med dusj og dusjvegger, baderomsinnredning med nedfelt servant og toalett.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i underetasjen har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rør ligger åpnet i himling på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Dette skjer via ventiler i vinduer og veggventiler på enkelte rom.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet.

Det er 2 varmepumper i bygget, den ene er på stue og den andre er plassert i trappeoppgang.

Sikringssskap med automatsikringer plassert på bod 2 i underetasjen.

Brannslukningsapparat plassert i hobbyrom, og en røykvarsler i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og noe løsmasser.

Dreneringen er fra 1977.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurene er oppført i lettklinkerblokker som er pusset og overflatebehandlet.

Skrånet tomt

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1977.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

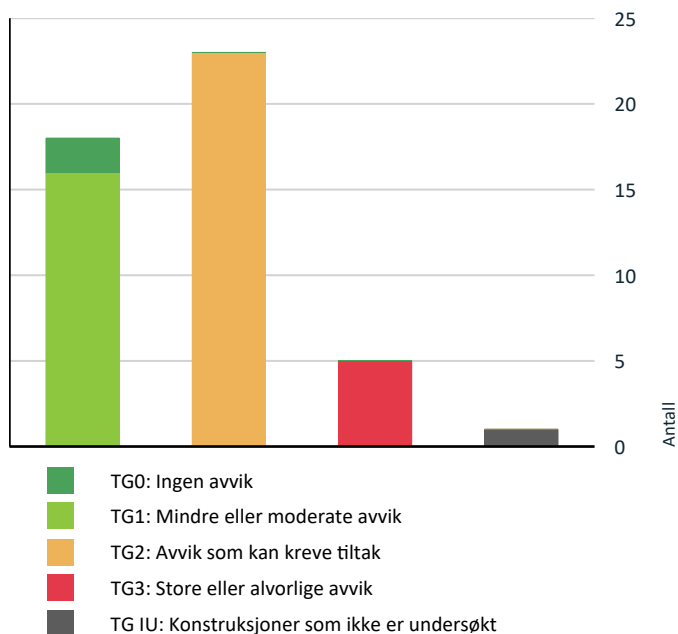
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Søknadstegninger i forbindelse med tilbygg i 2004.

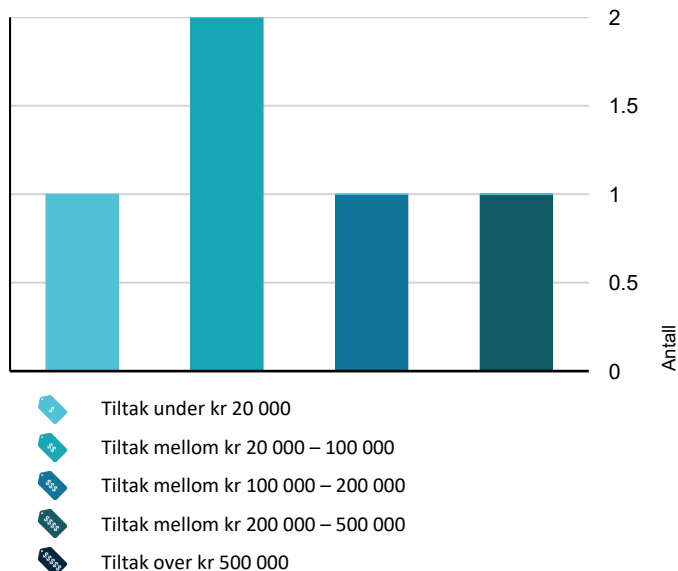
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [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](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1977

Kommentar

Gitt midlertidig brukstillatelse i 1977

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygg stue, terrasse og utvendig bod.
2004	Tilbygg	Boligen er tilbyd, samt lagt nytt tak på hele huset. De fleste vinduer er skiftet.
2009	Modernisering	Nytt avløp fra hus til litt over tomtegrense
2021	Modernisering	2 nye varmepumper montert.
2019	Tilbygg	Vinterhage bygd under eksisterende tak

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige da det var ett lite snølag på tak og takstige, og ferdsel på tak ble vurdert som litt usikker. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



Tynt snølag på taket

Nedløp og beslag

Takrenner, pipehatter og beslag i stål. Ny pipehatt og luftehatter i 2021.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Nedløp ved garasje avsluttes over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres et system for bortledning av vann der nedløp avsluttes over terreng, for å unngå at vann samler seg ved grunnmuren og dermed redusere risikoen for fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, men enkelte deler er skiftet ut eller lagt nye i forbindelse med tilbygg. Fasaden har stående bordkledning, samt liggende kledning i gavl. Alle utvendige vegger er malt med to strøk i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke sløyfelekter bak spikerslag, så lufting av kledning skjer kun mellom på- og underbord. Det ble ikke avdekket råte i kledningen ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Dårlig lufting av kledning kan føre til skader på kledning og underliggende konstruksjoner. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at dette er et problem nå, men det anbefales at forholdet holdes under oppsikt for å unngå fremtidige skader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet siden byggeår, det er fortsatt utskifting i perioden 1983 - 2006.

Vurdering av avvik:

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

Noen vinduer har behov for utvendig behandling, da noe maling har flasket av.

På grunn av enkelte vinduers alder vurderes det som økt risiko for at utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid.

Vindu på soverom i utleiedel var vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med avflasket maling bør overflatebehandles for å hindre fuktskader og råteutvikling.

Eldre vinduer bør følges opp og vurderes for utskifting, da manglende tiltak kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og ytterligere forringelse av vinduene.

Vindu på soverom i utleiedel som er vanskelig å åpne/lukke bør utbedres/skiftes, for å unngå risiko for ytterligere skade på vinduet.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - innbygd terrasse

Vinduer i innbygd terrasse er i aluminium med enkelt glass.

Årstell: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstell: 2004

Kilde: Eier

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Døren til utvendig bod er svært værslitt og bærer preg av mangelfullt vedlikehold. Døren tar i karmen og er vanskelig å åpne og lukke. Balkongdøren er, tatt alder i betraktning, i god stand. Det bemerkes at eldre dører generelt har dårligere isolasjonsevne enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at dør til utvendig bod skiftes i nær fremtid for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader. Eldre dører har generelt dårligere isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap og økte oppvarmingskostnader.

TG 1 Dører - innbygd terrasse

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.

Årstell: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse inntil hus: Tett terrasse med utvendig, uisolert bod under. Tekket med glassfiber og overmalt med maling/epoksy. I bakkant av huset er terrassen utført med impregnert dekke på impregnert bjelkelag.

Det er også bygd en terrasse utenfor vegglivet. Denne er bygd med impregnert dekke liggende på impregnert bjelkelag. Bjelkelaget er understøttet av dragere og søyler i impregnert materiale. Søyler er festet i nedstøpte søylesko.

Rekkverk på begge terrassene utført med stående kledning

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kravet til rekkverkshøyde er 100 cm. Alle rekkverk ble målt til under denne høyden.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å oppfylle dagens krav og ivareta sikkerheten, da for lave rekkverk øker risikoen for fallulykker.

Videre bør det foretas nærmere undersøkelser av terrassens tilstand når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne vurderes ved befaringstidspunktet.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert, bør det vurderes utskifting eller utbedring for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 1 Utvendige trapper

Mellom terrassene er det bygget en trapp i impregneret materiale.

Det er bygget to trapper i betong i forbindelse med støttemurer. Ingen av trappene har rekkverk, men da det er vegger på begge sider av trappene, vurderes dette som tilstrekkelig sikring.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget i den ene boden har løsnet noe i skjøten.

Mange overflater er fra byggeåret, men de fleste vegg- og takoverflater er overmalt gjennom årene. Noen gulvoverflater er også skiftet ut siden byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegget i boden bør festes eller skiftes ut for å unngå ytterligere slitasje og risiko for skade på underlaget.

Eldre overflater kan vurderes oppgradert etter behov, da slitasje over tid kan føre til redusert funksjon og estetikk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasjen og 1. etasje. Det er foretatt målinger på høydeavvik i følgende rom:

Tilstandsrapport

Stue: 40mm høydeavvik gjennom hele rommet.
Kjøkken: 16mm høydeavvik gjennom hele rommet
Gang: 5mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

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.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til redusert bokomfort, problemer ved legging av nye gulvbelegg og økt risiko for oppsprekking og knirk i gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av betongdekke i underetasjen.

Det er foretatt måling av høydeavvik i følgende rom:

Hall m/trapp: ingen avvik

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

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målingene ligger under grenseverdiene.

Det ble foretatt målinger i 2001, og de målte verdiene var 20 Bq/m³.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Pipen er pusset og malt. Feieluken er plassert i bod 3 i underetasjen. Det er én ovn i stue/kjøkken i underetasjen, og én ovn i stue i 1. etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom underetasje. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

På bod 1 er det registret indikasjon på fukt helt nede på veggen. Det ble gjort målinger med fuktmåler, men det ga ikke utslag på noe spesielt høyt fukt i veggen.

I utvendig bod er det ikke støpt gulv, kun overflate med shingel/grus og oppstikkende fjell.. I følge eier har det vært noe inntrenging av vann hvor det er oppstikkende fjell.

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 jevnlig overvåking av fuktforholdene i kjellermuren for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for fuktskader, som igjen kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er målt ca 11cm åpning mellom trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav på maks 10 cm.

Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører. Noen dører er skiftet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar noe i karm eller terskel ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skader på dørblad, karm eller terskel, samt redusert brukervennlighet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser på vegger og gulv, samt himlingsplater i tak.

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller fuktbeskyttede eksisterende vindu/dør i våtsonen for å redusere risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Uegnede materialer i våtsonen kan føre til omfattende skader dersom tiltak ikke iverksettes.

1.ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Vurdering av avvik:

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

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.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

1.ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

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.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badet har to sluk; det ene er plassert under badekar, og det andre under dusjkabinett. Sluket under dusjkabinettet er vanskelig å besiktige og rengjøre, da dusjkabinettet må flyttes for å få tilgang til sluket. Det bemerkes at dusjkabinettet er enkelt å flytte, og eier opplyser at de ofte flytter det for å foreta rengjøring av sluket.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- 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.

Det bør etableres bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring, spesielt under dusjkabinettet.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført membran, eller foreta nærmere undersøkelser for å avdekke membranens tilstand og utførelse.

Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og at eventuelle feil ikke oppdages i tide, noe som kan medføre kostbare utbedringer.



1.ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er en mindre skade i servantplaten, men dette vurderes kun å ha kosmetisk betydning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør vurderes om servantplaten skal utbedres, selv om skaden anses som kosmetisk.

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen. Det anbefales å etablere lekkasjevarsling for å redusere denne risikoen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappeoppgang. 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 vinylbelegg på gulv, vegger av betong og himlingsplater i taket.

Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er også plassert her.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens forskriftskrav til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige bygningsdeler.

Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser på vegg og gulv, samt himlingsplater i tak.

Rommet er utstyrt med dusj og dusjvegger, baderomsinnredning med nedfelt servant og toalett.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Døren er plassert nær dusjsonen, noe som medfører økt risiko for fuktbelastning på materialene. Dette kan føre til redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold dersom døren ikke er utført i fuktbestandig materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å bytte ut døren med en variant i fuktbestandig materiale, eller etablere tiltak som beskytter døren mot direkte vannsprut, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skader på dør og omkringliggende konstruksjon, samt økte vedlikeholdskostnader.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 130mm.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusj-sone avgrenses med dusjvegger med skinne på gulv. Dette kan føre til at lekkasjer fra områder utenfor dusj-sonen ikke kommer til sluk før vannet kommer over denne skinnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk også fra områder utenfor dusjsonen, for å unngå risiko for vannansamling og eventuelle fuktskader dersom det oppstår lekkasje utenfor dusjområdet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

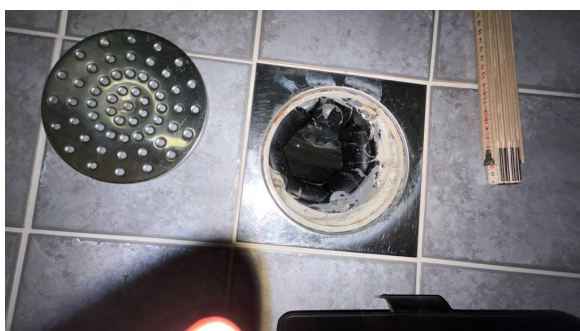
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.

Det bør vurderes utskifting av membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for brudd i fuktsikringen, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger

Årstall: 2005

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2004

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Rommet er utstryr med veggmontert toalett og servant.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i henhold til gjeldende krav.

Det bør også etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende ventilasjon og lekkasjesikring kan føre til dårlig innelima, fuktskader og økt fare for kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rør ligger åpnet i himling på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Kobber-rør er fra byggeår, og det dreier seg stort sett om inntaksrør, og rør til installasjoner på vaskerom.

Det er i forbindelse med tilbygg og resuarering (2004) lagt nye vannrør (rør i rør) til bad og kjøkken i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre kobberrør, spesielt innvendige inntaksrør og rør til installasjoner på vaskerom, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

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 anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for rørbrudd og lekkasjer, noe som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Dette skjer via ventiler i vinduer og veggventiler på enkelte rom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2002

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

Tilstandsrapport

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 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 el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmegang og brannfare.

Videre bør det vurderes utskifting av tanken grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

1 Andre installasjoner

Det er 2 varmepumper i bygget, den ene er på stue og den andre er plassert i trappeoppgang.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod 2 i underetasjen.

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.

1977 Det er skiftet all innmat i sikringsskap etter byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ja Siste kontroll var 21/9-2017

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Tilstandsrapport

9.

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat plassert i hobbyrom, og en røykvarsler i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og noe løsmasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1977.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det bør vurderes tiltak for redrenering rundt boligen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurene er oppført i lettklinkerblokker som er pusset og overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det kreves rekkverk på støttmurer når høyden til bakke er over 50cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør etableres rekkverk på støttmurer der høyden til bakken er over 50 cm, for å redusere risikoen for fallulykker og personskafer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Terrengforhold

Skrånet tomt

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten 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 feil eller mangler ved terrengforholdene ikke oppdages, noe som kan øke risikoen for fuktbelastning mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. På grunn av tett avløp ble det i 2009 skiftet avløpsledning fra huset til litt utenfor tomtегrensen. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- 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 bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av de utvendige vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre bruk er økt risiko for lekkasjer, driftsavbrudd og uforutsette kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1977.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

På grunn av snødekt tomt og at tanken ligger under terrassen, lot det seg ikke gjøre å inspisere tanken visuelt ved befaringen. Eier opplyser at tanken er nedgravd bak huset under terrassen. Ifølge eier skal tanken være plumbert og har ikke vært i bruk på mange år. Det ble ved tidligere inspeksjon konstatert at det ikke var innhold i tanken.

Manglende inspeksjon skyldes utilgjengelighet på befaringsstidspunktet grunnet snø og plassering under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er korrekt sanert og plumbert, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tiltakene er utført i henhold til gjeldende krav.

Manglende eller feilaktig sanering kan medføre risiko for forurensning, lekkasje og økonomiske konsekvenser, samt mulig avkortning i forsikring ved eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Under terrassen ligger oljetanken

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 150 000

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

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

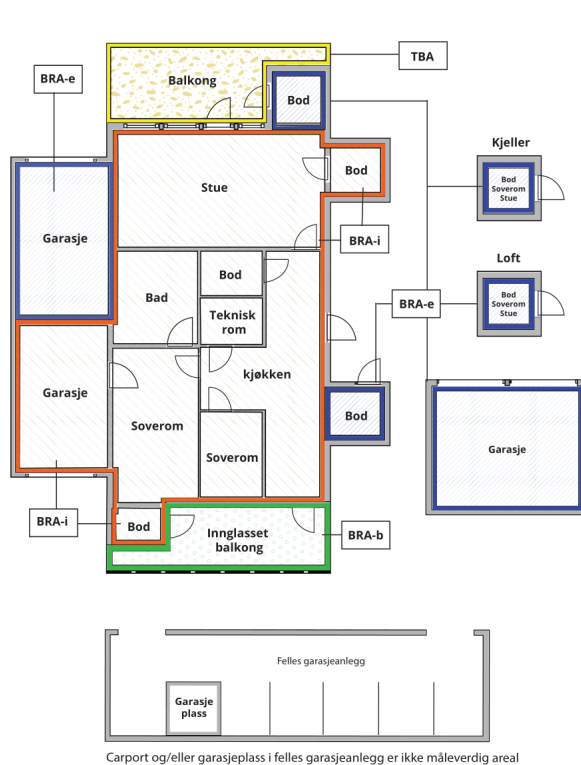
Hva er måleverdig areal?

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	147		7	154	78
Underetasje	88	44		132	
SUM	235	44	7		78
SUM BRA	286				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Soverom, soverom 2, bod, gang, bad, toalettrom, kontor, kjøkken, stue		
Underetasje	Bod 1, bod 2, vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bod 3, soverom, bad, bod 4, gang, stue/kjøkken, hobbyrom	Garasje, utvendig bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Deler av terrassene ligger under snø, så er ikke målt opp. Det er brukt opplysninger fra eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Søknadstegninger i forbindelse med tilbygg i 2004.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i underetasjen, har kun ett lite vindu. Dette vinduet tilfredstiller ikke kravet til dagslys.

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	220	66

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør
	Torbjørn Olsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	776		0	1023.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øyvin Skjaanes' veg 13

Hjemmelshaver

Olsvik Torbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende enebolig med flott utsikt i etablert boligfelt (Byåsen) på Rørvik. 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 en del støttemurer. Ikke kjent opparbeidelse ellers da tomten var snødekt under befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	19.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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