


Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Åkvikveien 225, 7982 BINDALSEIDET  BINDAL kommune

gnr. 23, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 18795-1504

Referansenummer: VZ2091

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsめglere, forsikringselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig



Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak, derav TG 2.

Takrenner og nedløpsrør er fra 2008 og består av plast. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen. Veggene har tømmerkonstruksjon.

Fasade/kledning har stående bordkledning fra 80 tallet. Ved utskiftning av kledning på 80 tallet er det lagt på syddmatter (2,5 cm) som ekstra isolasjon på tømmeret. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det er registrert stedvise råteskade i nedre deler av kledning på vegg mot sør. Ytterligere kontroll av kledningen anbefales og nødvendig utskiftning av råteskadet materiale. Ved utskiftning av råteskadet materiale må det påregnes kontroll av bakenforliggende konstruksjoner med tanke på eventuelle skjulte skader som eksempelvis råteskader og skader påført av skadedyr. Musstopp anbefales etanblert der dette mangler. TG 2 settes på grunn av stedvis registrert råteskadede bord og manglende musesperre.

Takkonstruksjonen er en åstakkonstruksjon. Takro av tre. Deler av konstruksjonen er innkledd med panel innvendig slik at inspeksjonen er begrenset. Det er her foretatt visuell kontroll kombinert med fuktøk i overflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Del av loftet over gang / wc har åpen konstruksjon med synlig åstak og tømmervegger. Knevegger i innredet del har åpne tømmervegger / takkonstruksjon. Det er observert fuktmerker i tømmer og åstak, noe som er av eldre dato. Det er på befaringsdagen ikke målt fuktavvik i disse områdene. Takkonstruksjonen vurderes med bakgrunn i dette å være i god stand. Det er registrert spor etter mus på del av loft med åpne konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelser med påfølgende tiltak for å begrense tilgang for mus.

Bygningen har malte trevinduer fra 2005 med 2-lags glass. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2009. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Veranda / terrasse er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det registreres skjevheter i terrassene. Årsak er ukjent med er erfaringmessig på grunn av sig i søylepunkt / fundamenter. Vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning, men kan med fordel rettes opp. TG 2 settes på grunn av skjevheter i konstruksjonen. Veranda / terrasse sør er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det registreres skjevheter i terrassene. Årsak er ukjent med er erfaringmessig på grunn av sig i søylepunkt / fundamenter. Vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning, men kan med fordel rettes opp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og malte overflater (bad). Innvendige tak har trepanel. Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering. Det registreres en del skjevheter, noe som er vanlig for gamle tømmerhus. Det er foretatt oppretting av yttervegger / bjelkelag på oversiden av boligen på 80 tallet. Ved enkel nivellering av gulv måles det svikt / sig midt på gulvet på stue i 1.etg på inntil 4 cm. Målt gjennom rommet fra yttervegg mot yttervegg måles det 2 cm. Etasjeskillet fremstår med skjevheter ut over referansepunkter i denne rapporten. Derav TG 3.

Boligen har elementpipe fra ca 1980. Tilkoblet vedovn på stue fra 1989 og ovn på kjøkken fra 2008. Pipa er en elementspipe fra byggeår. Vedovn er tilkoblet på stue. Sotluke på kjøkken. Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader. Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

Beskrivelse av eiendommen

Det mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke. Dette anbefales etablert.

Mellom 1.etg og innredet loft er det etablert en malt tretrapp. Det er vanlig at trapper bygget på tidlig 1900 tall er bratte. Det er ikke etablert rekkverk ned trappa. Det er ikke etablert rekkverk oppe i 2.etg. Vurderes ikke å være av betydning for konstruksjonen da det er laget / etablert en plate som legges over trappehullet ved bruk. Om det forventes at luke skal stå åpen / fjernes må det påregnes etablering av rekkverk i 2.etg.

Trapp til uinnredet loftsareal er av samme type, men ubehandlet. det er ikke barnesikring mellom trinn eller etablert rekkverk eller håndløper for sikker bruk. Det anbefales etablering av rekkverk i trapp og rundt trappeåpning i 2.etg. TG 3 settes med bakgrunn i rapportens referansenivå i forhold til krav til rekkverk.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører. Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Vurderes derfor å være i god stand.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i følge selger fra ca 1985, følgelig noe slitt. Det må påregnes utskiftning / rehabilitering for å tilfredsstille dagens forventning til standard og funksjonalitet. Innredningen vurderes allikevel å være i bruksmessig god stand. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken. Kjøkkenet vil kun benyttes sporadisk i og med at boligen er benyttet som fritidsbolig. Ved hyppigere bruk bør det vurderes etablering av avtrekk over steke / kokesone.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har tregulv. Vegger med trepanel. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert. Det er etablert vakumtoalett inne i rommet. Avrenning er ført til biotank på nedsiden av boligen. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast fra 2010. Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Det er avløpsrør av plast fra 2010. Kun for gråvann ført ned under bolig til steingrøft. Avløp fra wc er ført til plastkumme nedenfor boligen. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke ventilert i yttervegger eller i overkant vinduer. Bygningen er kun benyttet vår/sommerstid og lufting foretas ved åpning av vinduer. Vurderes å fungere som tiltenkt. Det anbefales allikevel etablering av ventilert for bedre ventilering av boligen gjennom hele året.

Elanlegget er et åpent anlegg fra 2009, montert av Bindalbygg elektroavdeling. Sikringsskap er etablert på wc og har innmat av automatsikringer. Inntakssikring på kaldloft. Hovedsikring i sikringsskap er på 50 ampere. Dokumentasjon på anlegget foreligger.

Brannteknisk: Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Brannvarsler er datert. Slukkeapparat er nytt i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ved inspeksjon av eiendommen er det registrert områder med sand.

Det er opplyst av selger at det er etablert drenering i overkant av terrenget på oversiden av boligen. Boligen har grunnmur i overkant av boligen, øvrig del av bolig på pilerer / natursteinsmur. Det er normalt ikke behov for drenering rundt boliger etablert på pilerer da dreneringen kun vil ha sekundær betydning. Er derfor ikke videre vurdert.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Betong på oversiden av boligen etablert i ca 1980. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Boligen ligger i skånende terreng. På oversiden av boligen inn mot grunnmur av betong er det tilnærmet flatt. Fallforholdet er ikke vurdert å være av betydning for boligens underliggende konstruksjoner. Derav TG 1.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Naust

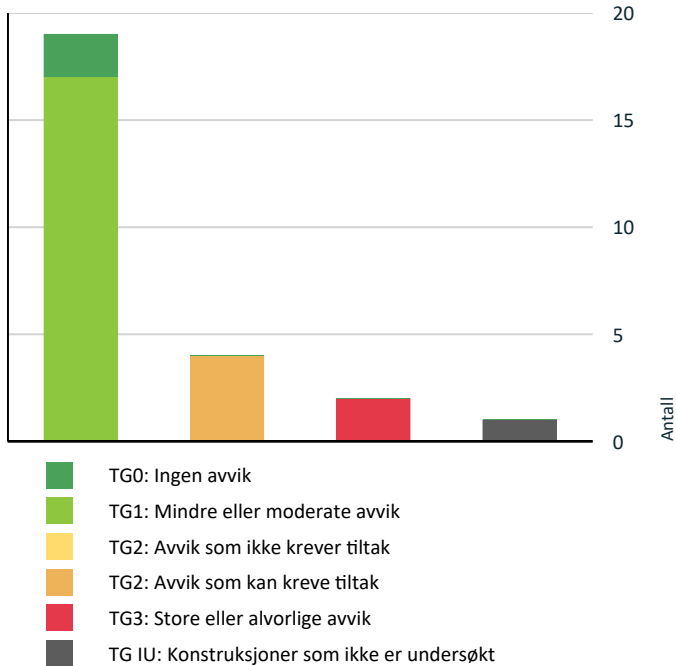
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

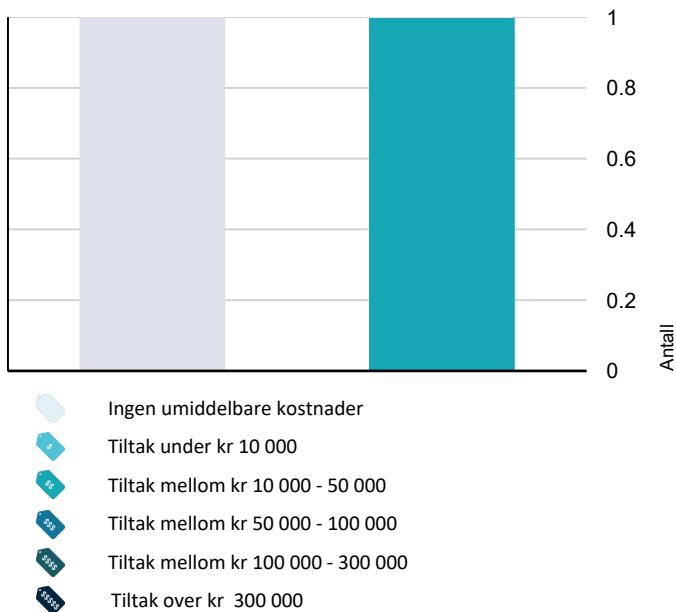
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Opplysning fra selger

Standard

Boligen er oppført på grunnmur av betong (overside) og på natursteinsmur / pilarer.
Hovedkonstruksjon over grunnmur er av tømmer utvendig kledd med stående trekledning.
Tak med saltaksform er tekket med stålplater.
Vinduer består av 2 lags glass. Etasjeskillet av trebjelkelag.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980 Modernisering Boligen er jevnt rehabilitert fra 1980 frem til i dag.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er fra 2008 og består av plastl.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning fra 80 tallet.
Ved utskiftning av kledning på 80 tallet er det lagt på syddmatter (2,5 cm) som ekstra isolasjon på tømmeret.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er registrert stedvise råteskade i nedre deler av kledning på vegg mot sør.
Ytterligere kontroll av kledningen anbefales og nødvendig utskiftning av råteskadet materiale.
Ved utskiftning av råteskadet materiale må det påregnes kontroll av bakenforliggende konstruksjoner med tanke på eventuelle skjulte skader som

Tilstandsrapport

eksempelvis råteskader og skader påført av skadedyr.
Musstopp anbefales etablert der dette mangler.
TG 2 settes på grunn av stedvis registrert råteskadede bord og manglende musesperre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en åstakkonstruksjon.

Taktro av tre.

Deler av konstruksjonen er innkledd med panel innvendig slik at inspeksjonen er begrenset. Det er her foretatt visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Del av loftet over gang / wc har åpen konstruksjon med synlig åstak og tømmervegger. Knevegger i innredet del har åpne tømmervegger / takkonstruksjon.

Det er observert fuktmerker i tømmer og åstak, noe som er av eldre dato.

Det er på befaringdagen ikke målt fuktavvik i disse områdene.

Takkonstruksjonen vurderes med bakgrunn i dette å være i god stand.

Det er registrert spor etter mus på del av loft med åpne konstruksjoner.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med påfølgende tiltak for å begrense tilgang for mus.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer fra 2005 med 2-lags glass.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.

På befaringdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2009.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda / terrasse er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front.

Rekkverk av tre.

Det registreres skjevheter i terrassene. Årsak er ukjent med er erfaringsmessig på grunn av sig i søylepunkt / fundamenter. Vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning, men kan med fordel rettes opp.

TG 2 settes på grunn av skjevheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Er ikke vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppretting anbefales.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Terrasse sør

Veranda / terrasse sør er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det registreres skjevheter i terrassene. Årsak er ukjent med er erfaringsmessig på grunn av sig i søylepunkt / fundamenter. Vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning, men kan med fordel rettes opp.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og belegg.
Veggene har trepanel og malte overflater (bad).
Innvendige tak har trepanel.
Det er på befaringdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.
Det registreres en del skjevheter, noe som er vanlig for gamle tømmerhus.
Det er foretatt oppretting av yttervegger / bjelkelag på oversiden av boligen på 80 tallet.
Ved enkel nivellering av gulv måles det svikt / sig midt på gulvet på stue i 1.etg på inntil 4 cm. Målt gjennom rommet fra yttervegg mot yttervegg måles det 2 cm.
Etasjeskillet fremstår med skjevheter ut over referansepunkter i denne rapporten. Derav TG 3.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra ca 1980.
Tilkoblet vedovn på stue fra 1989 og ovn på kjøkken fra 2008.
Pipa er en elementpipe fra byggeår. Vedovn er tilkoblet på stue. Sotluke på kjøkken.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.
Det mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke. Dette anbefales etablert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Mellom 1.etg og innredet loft er det etablert en malt tretrapp.

Det er vanlig at trapper bygget på tidlig 1900 tall er bratte.

Det er ikke etablert rekkverk ned trappa.

Det er ikke etablert rekkverk oppe i 2.etg. Vurderes ikke å være av betydning for konstruksjonen da det er laget / etablert en plate som legges over trappehullet ved bruk. Om det forventes at luke skal stå åpen / fjernes må det påregnes etablering av rekkverk i 2.etg.

Trapp til uinnredet loftsareal er av samme type, men ubehandlet.

det er ikke barnesikring mellom trinn eller etablert rekkverk eller håndløper for sikker bruk.

Det anbefales etablering av rekkverk i trapp og rundt trappeåpning i 2.etg.

TG 3 settes med bakgrunn i rapportens referansenivå i forhold til krav til rekkverk.

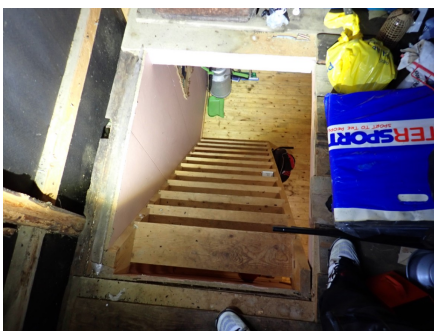
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

TG 1 Rom for kroppspleie / vaskerom

Boligen har et rom som benyttes til dusjing / kroppspleie etablert i ca 1988.

Rommet har tregulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Av fast inventar er det et badekar og en servant. Avløp fra vask og badekar er ført i rør ned under boligen.

Med bakgrunn i at rommet benyttes med badekar og direkte avrenning til avløp vurderes rommet å fungere som tiltenkt. Det må allikevel foretas jevnlig

Tilstandsrapport

tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.
TG 1 settes med bakgrunn i sporadisk bruk og ingen symptomer på skader.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i følge selger fra ca 1985, følgelig noe slitt.
Det må påregnes utskiftning / rehabilitering for å tilfredsstillere dagens forventning til standard og funksjonalitet.
Innredningen vurderes allikevel å være i bruksmessig god stand.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.
Kjøkkenet vil kun benyttes sporadisk i og med at boligen er benyttet som fritidsbolig.
Ved hyppigere bruk bør det vurderes etablering av avtrekk over steke / kokesone.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har tregulv. Vegger med trepanel.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Det er etablert vakumtoalett inne i rommet.
Avrenning er ført til biotank på nedsiden av boligen.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.
Fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast fra 2010.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2010.
Kun for gråvann ført ned under bolig til steingrøft.
Avløp fra wc er ført til plastkumme nedenfor boligen.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Det er ikke ventiler i yttervegger eller i overkant vinduer.
Bygningen er kun benyttet vår/sommerstid og lufting foretas ved åpning av vinduer.
Vurderes å fungere som tiltenkt.
Det anbefales allikevel etablering av ventiler for bedre ventilering av boligen gjennom hele året.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elanlegget er et åpent anlegg fra 2009, montert av Bindalbygg elektroavdeling.
Sikringssskap er etablert på wc og har innmat av automatsikringer.
Inntakssikring på kaldoft. Hovedsikring i sikringssskap er på 50 ampere.
Dokumentasjon på anlegget foreligger med samsvarserklæring.

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.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeid utført av Bindalbygg elektroavdeling.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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, brannpilløp 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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Anlegget er nytt i 2009.
Det foreligger samsvarserklæring etter montering.
Ut over dette er anlegget vurdert ut fra etableringsår 2009 til å være i god stand.

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Brannvarslere er datert
Slukkeapparat er nytt i 2025.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Ved inspeksjon av eiendommen er det registrert områder med sand.

TG IU Fuktsikring og drenering

Det er opplyst av selger at det er etablert drenering i overkant av terrenget på oversiden av boligen.
Boligen har grunnmur i overkant av boligen, øvrig del av bolig på pilarer / natursteinsmur.
Det er normalt ikke behov for drenering rundt boliger etablert på pilarer da dreneringen kun vil ha sekundær betydning.
Er derfor ikke videre vurdert.

TG I Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.
Betong på oversiden av boligen etablert i ca 1980.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 **Terrengforhold**

Boligen ligger i skånende terreng.
På oversiden av boligen inn mot grunnmur av betong er det tilnærmet flatt.
Fallforholdet er ikke vurdert å være av betydning for boligens underliggende konstruksjoner.
Derav TG 1.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

1983

Kommentar

Opplysning fra selger

Standard

Bygningen er oppført på pilarer.

Hovedkonstruksjon over er av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

Tak med saltaksform er tekket med metallplater.

Vedlikehold

Bygget er av eldre dato og foruten vegg mot sør og mot øst som er av nyere alder bærer bygningen preg av behov for ytterlig rehabilitering.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Opplysning fra selger

Standard

Boligen er oppført på søyler.

Hovedkonstruksjon over er av stavlaft med hems.

Tak med saltaksform er tekket med pappshingel.

Vinduer består av 2 lags glass. Etasjeskillet av trebjelkelag.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

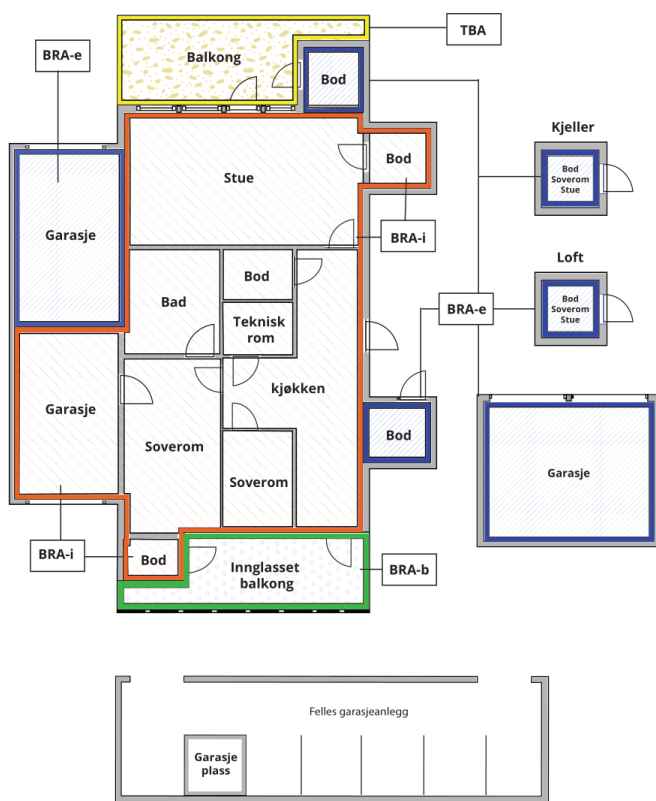
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	52			52	87		52
2.etasje	26			26		19	45
SUM	78				87	19	97
SUM BRA	78						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Entré / gang, Toalettrom, Vask, Stue		
2.etasje	Gang, Soverom, Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, Oppholdsrom / sov	

Kommentar

Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Vedbod bak annekset er ikke medregnet i beregningen av areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

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)
Fritidsbolig	71	7
Naust	0	26
Anneks	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1811 BINDAL	23	2		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Åkvikveien 225

Hjemmelshaver

Daling Torgrim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til i Åkvika, ca 10, km nordøst for Bindalseidet i Bindal kommune.
Flott utsikt ut over Åkvika mot Imøya.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til privat vei.
Gresslagt vei opp mot boligen som tidvis kan være kjørbær når det er tørt.

Tilknytning vann

Selger opplyser at det ligger en plastdunk i en bekk på oversiden av boligen der vann er ført i plastrør ned til utepost på terrasse mot sør.
Det er lagt inn mulighet for forbruk av vann på kjøkken og på vask.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.
Vakumtoalett er tilkoblet egen beholder utvendig.
For øvrig er evt avløpsvann fra vask / badekar ført ut til steingrøft under boligen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til landbruk og spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Inngjerdet for å holde buskap ute fra omkringliggende beite.
Eiendommen har ut over gressarealer og diverse beplantning terrasser på til sammen 87 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2004	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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