

Tilstandsrapport

📍 Haugabakken 6, 7200 KYRKSÆTERØRA

📖 HEIM kommune

gnr. 102, bnr. 134

Areal (BRA): Enebolig 308 m²



Befaringsdato: 13.12.2023

Rapportdato: 29.01.2024

Oppdragsnr.: 20704-1314

Referansenummer: CQ3275

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst AS er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu og Heim kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft. 2 garasjer i boligen.
Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig liggende kledning som er etterisolert. 2 og 3 -lags vinduer. Koblede vinduer i kjeller. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø.
Veranda med utgang fra stue i 2. etasje.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag.
Doble vindskibord. Ukjent type undertak.
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.
Sorte aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Nedløp, beslag og taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som er renoveret og etterisolert/vindtettet i 2019. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Vegg mot vest er utbedret før selger kjøpte boligen i 2017. Ikke opplyst årstall
Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Loft er innredet og det er etablert kott på hver side som har tilgang fra allrom
Sperrekonstruksjon på original bolig er fra byggeår og i tilbygg fra 2019. Lufting på hovedbygning er etablert av G-Bygg AS januar 2024
Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning. 2 og 3-lags glass.
Vindu med 2-lags glass i 1. etasje fra 2017 og 3-lags glass fra 2018.
Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.
Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass ved hovedinngang, malt inngangsdør til garasje og fra stue i 2. etasje er det skyvebalkongdør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 3-lags glass.
Leddporter i stål med portåpner til garasjer.
Veranda på gavelvegg er opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Veranda har lagerrom under hvor det er montert avrenningsplater som samler opp vann i forkant via takrenne.
Det er etablert veranda over oppvarmet rom på

soverom, bad og garasje som er tekket med papp, impregnerte terrassebord på lekter og avrenning til renne i front.
Rekkverk er med spile kledning og håndrekke.
Høyde rekkverk er målt til ca. 107 cm.
Veranda/terrasse er etablert over isolert rom/oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen detaljert dokumentasjon på hvordan veranda over oppvarmet rom er bygget opp og er vurdert ut fra alder selv om det ligger snø på verandadekket.
Ved bruk av avrenningsplater i stål/plast kan kondens oppstå ved større temperaturforskjeller. Trapp i naturstein som har rekkverk på en side.
Gapahuk, bindingsverk i vegg med liggende kledning, pulttak med stålplatetekking. Singlet dekke. Gjennomgang til overbygd utebod. På grunn av snø er gapahuk vurdert ut fra alder.
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligen er renoveret innvendig i perioden 2018-2020
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn på stue.
Pipe fra byggeår er ikke i bruk og tatt ned under yttertak og kan ikke tilkobles nytt ildsted.
Gulvet har laminat, har belegget og er av betong.
Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bak fryser og under trapp. Det er målt 18,3 % under trapp og 15,1 % ved kontroll 23.01.2024.
Malt tett trapp med eik i trinn, malt rekkverk og håndløper på vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 103 cm på loft og 93 cm ned langs trapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malt branndør inn til garasje. Det er montert ny dør i 2024 til bad 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over dokumentasjon på uavhengig kontroll utført av Hemnetakst AS.

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.

120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lys, høyskap, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjnische. Speil på vegg med lys.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over dokumentasjon på uavhengig kontroll utført av Hemnetakst AS.

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist over, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og plassbygde dusj, dusjvegger i glassbyggerstein med glassdør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Parkett på gulv, malte slette plater, malte panelplater og tapet på vegg. Panel i himling og malte himlingsplater. Utgang til veranda. Vedovn og varmepumpe.

Hvit slett kjøkkeninnredning fra IKEA, laminert benkeplate og kompositt benkeplate ved platetopp. Marmorflis på vegg over benkeplate. Delintegrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, micro og frittstående dobbel kjøll/frysenskap med dispenser for is og vann. Nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask i benkeplate. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom

Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, veggmontert toalett og skyvedørsgarderobe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap ved soverom og i kjeller på teknisk rom. Hovedstoppekrane er tilgjengelig på teknisk rom i kjeller. Installasjon av rør i rør er utført av Hemne VVS AS

Det er avløpsrør av plast i boligen. Ukjent alder på rør i kjeller som ligger åpent i teknisk rom. Rør i 1. etasje ned til kjeller er byttet 2019/2020 av Hemne VVS AS

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg. Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue ved kjøkken

Leverandør: Wilfa

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Produksjonsår: 2016. Montert i 2019

Service utført: For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandør at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.

Høiaks varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2021

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Fast

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2017

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Fast

Sikringsskap er plassert på lagerrom/bod i kjeller med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP.

Arbeid i boligen er utført av HK Elektro, Nyrø Automasjon og Elektro, Proff El & IT

Brannmeldere i kjeller, 1. etasje og i 2. etasje.

Brannslukker i entre 1. etasje

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2019 og utført av Witsø Maskin. Det ble etablert ny drenering ovenfor tilbygg av bad/soverom/garasje og ned rundt bolig. Synlig grunnmursplast på deler av boligen. Drenering på bakmur av bolig/under garasje og tilbygg er fra byggeår.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår, grunnmur på bad og soverom er fra 1989.

Garasjer fra 2019.

Forstøtningsmurer er av betongstein/forskalingsblokk med spilerekkverk og håndløper.

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Asfaltert foran bolig. Vei og parkering opp til bolig er forsterket i 2019 av Witsø Maskin når drenering ble skiftet.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra 2019 og montert av Bakken VVS AS.

Utvendige vann, avløpsrør og drenerør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjeller: Det foreligger ikke tegninger av kjeller. Dagens bruk av kjeller bør meldes til kommune.

1. etasje: Bod i garasje er ikke satt opp. WC er endret til bad. Ikke krav til å søke bruksendring.

2. etasje: Gang med utgang til baksiden er fjernet og det er etablert en gang langs stue/oppholdsrom. Ikke krav til å søke bruksendring.

Loft: Foreligger ingen tegninger for loft. Dagens bruk av loft bør meldes til kommunen siden dette benyttes som allrom/bruksrom.

- Det bør meldes inn informasjon om dagens bruk av bolig inkludert areal for å sikre at alle opplysninger stemmer med bruk og at arealopplysninger er riktige.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen fra byggeår eller ved tilbygg utført 1989.

Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	53	0	0	53
1. Etasje	152	0	0	152
2. Etasje	85	0	0	85
Loft	18	0	0	18
Sum	308	0	0	
Sum BRA	308			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

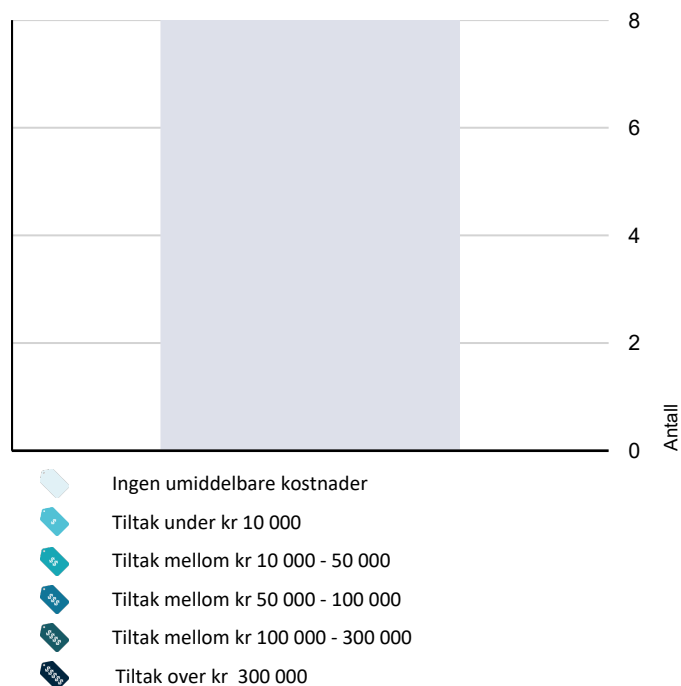
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
- Utvendige vann, avløpsrør og drenerør fra boligen som ligger under bakken er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er utført tilleggsbefaring 17.01.2023 siden hulltaking i rom under terreng ikke ble utført 13.12.2023. Etterkontroll ble utført 23.01.2023. Se pkt. rom under terreng for nærmere info.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1947

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygd garasje og bad. Er i sin helhet bygd om ved renovering i perioden 2018-2020
2019	Modernisering	Drenering, forsterkning av veg og klargjøring for asfaltering ble utført av Witsø Maskin AS. Asfalt ble også lagt i 2019
2020	Tilbygg/ombygging	Bolig renovert i sin helhet i perioden 2018-2020. Ferdigattest er gitt 2021. Tilbygg av stue, garasje og utvendig renovering er utført av G-Bygg. Veranda/terrasser er bygd av eier. Innvendig er arbeider på våtrom er utført av Suntao NUF og Hemne VVS. Innvendig andre arbeider er utført av Suntao NUF og eier. Elektroarbeider er utført av HK Elektro, Nyrø Automasjon og Elektro, Proff EI & IT

UTVENDIG

Taktekking

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent type undertak.

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Nedløp, beslag og taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Takvann ført til rør i terreng

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som er renovert og etterisolert/vindtettet i 2019. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Vegg mot vest er utbedret før selger kjøpte boligen i 2017. Ikke opplyst årstall

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Begrenset lufting gjelder gavelvegg ved soverom og kjøkken som er renoverert før eier kjøpte boligen i 2017.
- Kledning ned mot terreng gjelder vegg ved bakre garasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.



Kledning på bakre del av garasje går nesten helt ned til terreng



Vegg på bad og soverom



Oversikt



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Loft er innredet og det er etablert kott på hver side som har tilgang fra allrom

Sperrekonstruksjon på original bolig er fra byggeår og i tilbygg fra 2019. Lufting på hovedbygning er etablert av G-Bygg AS januar 2024

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Ikke tilgang for inspeksjon til flat himling på allrom
- Kottluker har ikke pakninger og har ingen lås, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør også etableres mulighet for inspeksjon av flat himling på loft. Gjelder bolig fra byggeår.
 - anbefales å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker innneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet. Det kan utbedres med å montere pakninger på eksisterende luker
 - Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.
 - Det anbefales å følge med på konstruksjon for å avdekke negative forhold om det skulle oppstå kondensering som følge av endret bruk grunnet begrenset lufting av takkonstruksjon.



I kott er avløpslufting synlig med avløpsventil

Tilstandsrapport



Tilgang til kott via isolerte luker som tas ut.



Lufting er etablert av G-Bbygg etter befaringen. Kontrollert 17.01.2024 på kott



Lufting er etablert av G-Bbygg etter befaringen. Kontrollert 17.01.2024 på kott

! TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning. 2 og 3-lags glass.

Vindu med 2-lags glass i 1. etasje fra 2017 og 3-lags glass fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vindu på hjørne i stue tar litt i aluminiumsbekledning ved åpning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende vindu, justering av vinduer som tar i aluminium må vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Vinduer kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

- Vinduer har nådd forventet funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

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



Hoveddør



Skyvedør fra stue i 2. etasje til veranda



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass ved hovedinngang, malt inngangsdør til garasje og fra stue i 2. etasje er det skyvebalkongdør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 3-lags glass. Leddporter i stål med portåpner til garasjer.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Port til garasje på sørside.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



Dør til garasje og port til bakre garasje

Tilstandsrapport

Veranda på gavelvegg er opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Veranda har lagerrom under hvor det er montert avrenningsplater som samler opp vann i forkant via takrenne.

Det er etablert veranda over oppvarmet rom på soverom, bad og garasje som er tekket med papp, impregnerte terrassebord på lekter og avrenning til renne i front.

Rekkverk er med spile kledning og håndrekke. Høyde rekkverk er målt til ca. 107 cm.

Veranda/terrasse er etablert over isolert rom/oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen detaljert dokumentasjon på hvordan veranda over oppvarmet rom er bygget opp og er vurdert ut fra alder selv om det ligger snø på verandadekket.

Ved bruk av avrenningsplater i stål/plast kan kondens oppstå ved større temperaturforskjeller.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Lagerrom under veranda med gjennomgang til gapahuk/utestue

! TG 1 Utvendige trapper

Trapp i naturstein som har rekkverk på en side.



Tilstandsrapport

! TG 1 Andre utvendige forhold

Gapahuk, bindingsverk i vegg med liggende kledning, pulttak med stålplatetekking. Singlet dekke. Gjennomgang til overbygd utebod. På grunn av snø er gapahuk vurdert ut fra alder. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligen er renoverert innvendig i perioden 2018-2020

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Soverom 1. etasje



Allrom på loft



Stue mot kjøkken



Tilbygd stue

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

Loft

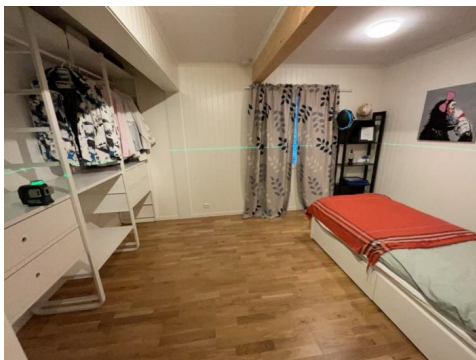
Plassering av laser ved kontroll av allrom 2. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

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.

- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



Loft

Plassering av laser ved kontroll av allrom 2. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn på stue. Pipe fra byggeår er ikke i bruk og tatt ned under yttertak og kan ikke tilkobles nytt ildsted.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



! TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet har laminat, har belegget og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bak fryser og under trapp. Det er målt 18,3 % under trapp og 15,1 % ved kontroll 23.01.2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Saltutslag er synlig i teknisk rom og kan ha sammenheng med dårlig ventilering.

- Det er målt noe forhøyde fuktavvik ved hulltaking bak fryser som bør holdes under oppsikt over tid.

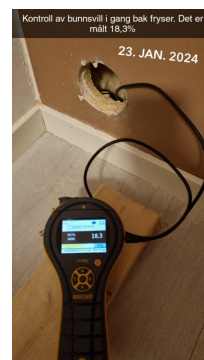
Kontroll er utført 17.01.2023 hvor det da var synlig noe restfukt. Det ble da besluttet å ta en ny kontroll etter at selger hadde åpnet vegg under trappen, ny kontroll ble utført 23.01.2024 hvor det da fremkom oppbygging av vegg og at vi da fikk tatt en ny riktig måling. Restfukt som var kledd inn skriver seg fra før drenering ble utbedret. Ved lufting av vegg er fuktmålinger på tur ned.

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.

- Kontroll av fukt er utført 17.01.2023 hvor det da var synlig noe restfukt. Det ble da besluttet å ta en ny kontroll etter at selger hadde åpnet vegg under trappen, ny kontroll ble utført 23.01.2024 hvor det da fremkom oppbygging av vegg og at vi da fikk tatt en ny riktig måling. Restfukt som var kledd inn skriver seg fra før drenering ble utbedret. Ved lufting av vegg er fuktmålinger på tur ned.

- Ventilering av kjeller bør forbedres eller det kan alternativt for denne kjelleren anbefales å få montert fast rotasjonsavfukter med hygrostat som styrer fuktprosent i kjellerrommet. Rotasjonsavfukteren drar luften ut og tørrluft fordeles via kanaler til de ulike rommene og dermed skaper sirkulasjon.



Kontroll av bunnsvill bak fryser. Det er målt 18,3 % ved kontroll 23.01.2024



Kontroll av bunnsvill under trapp etter at det er etablert kontrolluke i vegg. Det er målt 15,1% 23.01.2024



Oversikt kontrolluke under trapp. Her vises oppbygging av vegg.

Tilstandsrapport



Lagerrom har åpne murvegger som er synlig for kontroll

Innvendige trapper

Malt tett trapp med eik i trinn, malt rekkverk og håndløper på vegg.
Høyde rekkverk er målt til ca. 103 cm på loft og 93 cm ned langs trapp.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Mangler håndløper på vegg ned fra loft til 1. etasje.
- Liten frihøyde i trapp gjelder mellom 2. etasje og loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



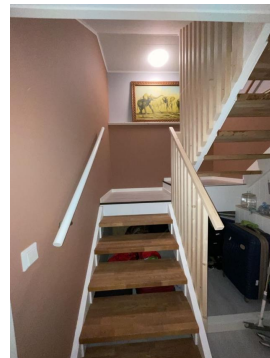
Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra loft



Trapp sett fra 1. etasje. Dør ned til trapp mot kjeller



Trapp sett fra kjeller

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malt branndør inn til garasje. Det er montert ny dør i 2024 til bad 1. etasje.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør fra 1. etasje til kjeller har kantskade

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak på dør ned til kjeller

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dører i 1. etasje

Tilstandsrapport



Dør til kjellernedgang og garasje sett fra gang 1. etasje

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over dokumentasjon på uavhengig kontroll utført av Hemnetakst AS.

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater.

Mekanisk avtrekk på vegg.

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist over, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og plassbygde dusj, dusjvegger i glassbyggerstein med glassdør.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 8 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Det er montert stenglist under dør til dusj for å hindre at vann renner ut på gulv ved dusjing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Gulvskinne for dusj avgrenser rommet mot sluk

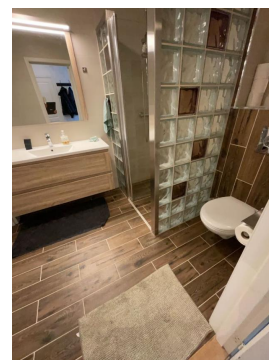
- Det er påvist at en flis har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

- På grunn av lite fall på gulv bør det monteres vannføler med tilkobling til automatisk vannstoppeventil for å sikre at evt. lekkasjevann ikke går ut til tilstøtende rom.



Oversikt gulv

Tilstandsrapport



Oversikt gulv



Fuge er lagt mot dørterskel

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran er synlig på topp klemring, ikke synlig for kontroll under. Det forventes at smøremembran er ført med under klemring ut fra byggeår og at dette er kontrollert av uavhengig kontrollør. Det er fremlagt kontrollerklæring og bekreftelse på utført uavhengig kontroll av Hemnetakst AS datert 24.08.2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

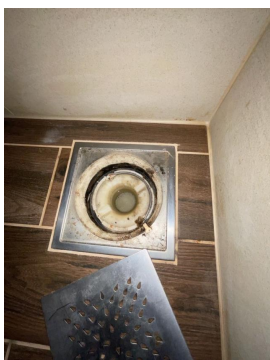
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sluk er montert for nærme veggen i forhold til monteringsanvisning.

- Ikke behov for tiltak vedrørende avstand fra vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist over, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og plassbygde dusj, dusjvegger i glassbyggerstein med glassdør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

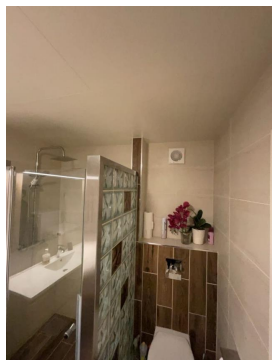
TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Mekanisk avtrekk på vegg



Tilluftspalte under dør

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende entre/gang ved dør til garasje. Ingen fuktavvik. Hulltaking i våtsone er ikke mulig siden det ligger mot brannskille til garasje og mot yttervegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende entre/gang ved dør til garasje. Ingen fuktavvik

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over dokumentasjon på uavhengig kontroll utført av Hemnetakst AS.

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater.

Mekanisk avtrekk på vegg.

120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lys, høyskap, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjnisje. Speil på vegg med lys.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

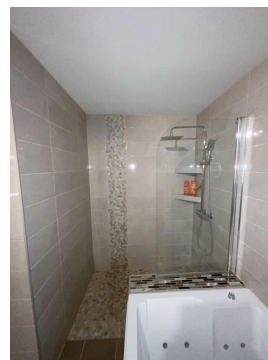
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for tiltak så lenge badekar ikke benyttes slik at det blir dirkede vannpåkjenning på overflater mot vindu. Vindu er da beskyttet. Vindusmyg er kledd med flis.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

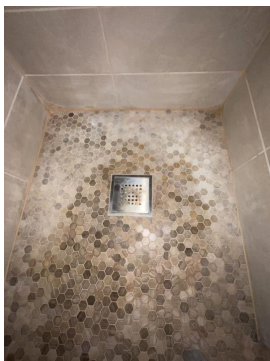


1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 18 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist ved badekar over en avstand på 130 cm. Sluk i dusjnisse er i nedsenket fra hovedgulv. Det er målt 42 mm fra topp slukrist i dusj til underkant dørterskel.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Gulv i dusj



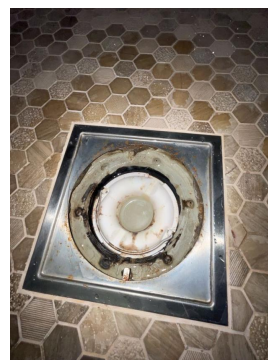
Oversikt bad og gulv

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken i dusj og ved badekar. Det er fremlagt kontrollerklæring og bekreftelse på utført uavhengig kontroll av Hemnetakst AS datert 24.08.2020

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Sluk i dusj



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lys, høyskap, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjnisse. Speil på vegg med lys.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



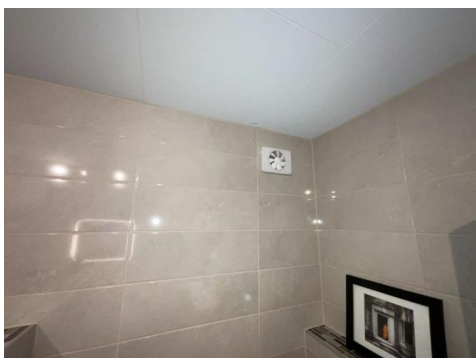
1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk baderomsvifte som er fuktstyrt montert på vegg.
Tilluftsspalte under dør

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Mekanisk avtrekk på vegg



Tilluftsspalte er etablert ved å montere ny dør i 2024

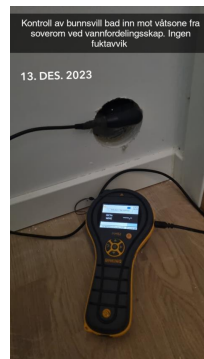
1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom ved vannfordelingsskap inn mot våtsone. Ingen fuktavvik.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom ved vannfordelingsskap inn mot våtsone. Ingen fuktavvik

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte slette plater, malte panelplater og tapet på vegg. Panel i himling og malte himlingsplater. Utgang til veranda. Vedovn og varmepumpe.
Hvit slett kjøkkeninnredning fra IKEA, laminert benkeplate og kompositt benkeplate ved platetopp. Marmorflis på vegg over benkeplate.
Delintegrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, micro og frittstående dobbel kjøl/frysenskap med dispenser for is og vann. Nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask i benkeplate. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



SPECIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

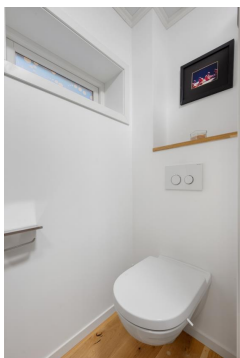
Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, veggmontert toalett og skyvedørs garderobe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
 - Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Avrenning fra toalett skal ledes til sluk/avløp eller ha automatisk vannstoppeventil med vannføler der veggmontert toalett er plassert i tørt rom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap ved soverom og i kjeller på teknisk rom. Hovedstoppekrane er tilgjengelig på teknisk rom i kjeller. Installasjon av rør i rør er utført av Hemne VVS AS

Årstall: 1947

Kilde: Eier



Vannfordelingsskap på soverom med avrenning til teknisk rom

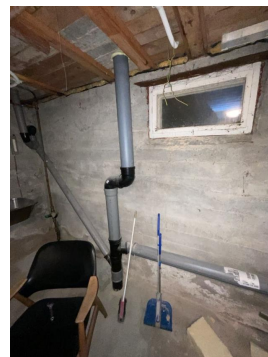


Åpne rør og fordelingskolber på teknisk rom

Tilstandsrapport



Hovedstoppekrane med reduksjonsventil i teknisk rom



Åpne rør i teknisk rom kjeller



Skjøt på ytterrør er montert etter befaringen grunnet en skjøt i ytterrør og ble kontrollert 17.01.2024

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i boligen. Ukjent alder på rør i kjeller som ligger åpent i teknisk rom. Rør i 1. etasje ned til kjeller er byttet 2019/2020 av Hemne VVS AS

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsventilasjon er ført opp på kott og ikke over tak

TG 2 Ventilasjon

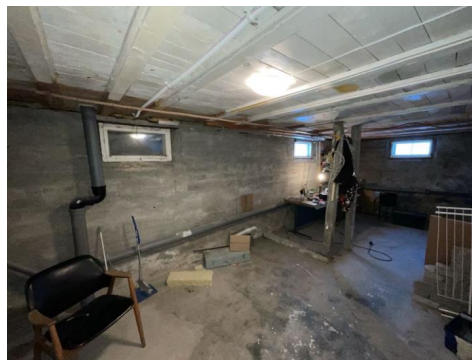
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Synlig kondens i vinduer på soverom og i kjeller som følge av liten/dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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



Oversikt teknisk rom som ikke har tilfredsstillende lufting

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue ved kjøkken

Leverandør: Wilfa

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Produksjonsår: 2016. Montert i 2019

Service utført: For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Innerdel



Ytterdel

! TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2021

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Fast

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tank til høyre i bildet

! TG 1 Varmtvannstank - 2

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

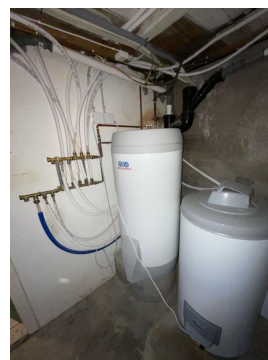
Produksjonsår: 2017

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Fast

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tank til venstre i bildet

! TG 2 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.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert på lagerrom/bod i kjeller med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP.

Arbeid i boligen er utført av HK Elektro, Nyrø Automasjon og Elektro, Proff EI & IT

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

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 oppdatert? (årstall) **2023** **Montert AMS Strømmåler av OneCo 29.08.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap.**

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 **Det ligger samsvarserklæring fra Proff EI & IT AS som er lastet opp 20.12.2023 og selger har lastet opp fra HK Elektro AS som ble utført i 2018. Det mangler samsvarserklæringer på deler av anlegget.**

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?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja

Grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer på deler av arbeidet bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

! 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 forenklete 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.

Brannmeldere i kjeller, 1. etasje og i 2. etasje. Brannslukker i entre 1. etasje

Tilstandsrapport

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 Selger har satt inn ny brannslukker etter befaringen.

Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
 - B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
 - C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
 - D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
 - E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet
- Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Selger har montert brannmelder på loft etter befaringen.

Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannmelder på soverom i 1. etasje



Brannmelder ved kjøkken i 2. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser.



Brannmelder på teknisk rom

! TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 2019 og utført av Witsø Maskin. Det ble etablert ny drenering ovenfor tilbygg av bad/soverom/garasje og ned rundt bolig. Synlig grunnmursplast på deler av boligen. Drenering på bakmur av bolig/under garasje og tilbygg er fra byggeår. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det er avvik:
- TG 2 er gitt pga. det mangler klemplister på deler av grunnmursplast og på grunn av alder på drenering som ligger ved bakre vegg av bolig/under garasje som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres klemplister på topp av grunnmursplast hvor det mangler.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår, grunnmur på bad og soverom er fra 1989. Garasjer fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Mindre sprekker i murpuss

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men svinnsprekker bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svinnsprekker i puss på grunnmur fra byggeår



Oversikt

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein/forskalingsblokk med spilerekkverk og håndløper.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG IU Terrengforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Asfaltert foran bolig. Vei og parkering opp til bolig er forsterket i 2019 av Witsø Maskin når drenering ble skiftet.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsledninger er fra 2019 og montert av Bakken VVS AS. Utvendige vann, avløpsrør og drenerør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	53			53		
1. Etasje	152			152		
2. Etasje	85			85		
Loft	18			18		13
SUM	308					13
SUM BRA	308					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Teknisk rom , Lagerrom, Gang		
1. Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Bad, Garasje , Garasje 2		
2. Etasje	Toalettrom , Stue/kjøkken , Gang , Stue		
Loft	Allrom , Allrom 2		

Kommentar

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.
- Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen.
- Kontroll etter ny arealstandard NS 3940:2023

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Loft: Arealer på begge allrom inkludert trapperom som ikke er måleverdige pga. lav høyde. Opplyst areal er mellom vegger til kott og mot yttervegg i trapp

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

P-rom

Kjeller:

1. etasje: Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Bad.

2. etasje: Toalettrom, Stue/kjøkken, Gang, Stue

Loft: Allrom, Allrom 2

S-rom

Kjeller: Teknisk rom, Lagerrom, Gang

1. etasje: Garasje, Garasje 2

2. etasje:

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 skjønsmessig.

Det er usikkert hva tykkelsen på enkelte innervegger er, noe som gjør det vanskelig eller umulig å måle arealet nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: Det foreligger ikke tegninger av kjeller. Dagens bruk av kjeller bør meldes til kommune.

1. etasje: Bod i garasje er ikke satt opp. WC er endret til bad. Ikke krav til å søke bruksendring.

2. etasje: Gang med utgang til baksiden er fjernet og det er etablert en gang langs stue/oppholdsrom. Ikke krav til å søke bruksendring.

Loft: Foreligger ingen tegninger for loft. Dagens bruk av loft bør meldes til kommunen siden dette benyttes som allrom/bruksrom.

- Det bør meldes inn informasjon om dagens bruk av bolig inkludert areal for å sikre at alle opplysninger stemmer med bruk og at arealopplysninger er riktige.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen fra byggeår eller ved tilbygg utført 1989.

Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

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: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller er lav, det er målt 203 - 210 cm.

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	201	107

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.12.2023	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Fartein Kjørsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	102	134		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugabakken 6

Hjemmelshaver

Kjørsvik Fartein

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.12.2023		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger utarbeidet av Sørli arkitekter AS	28.06.2017	Revidert 13.10.2020	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	01.09.2021		Gjennomgått	2	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	07.12.2023		Gjennomgått	20	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	29.12.2023	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	8	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	20.12.2023	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Forenklet energiattest	29.12.2023	Utarbeidet av takstingeniør Korrigert u- verdi for vinduer og balkongdør i rapporten	Gjennomgått	7	Ja
Samsvarserklæring og sluttkontroll HK Elektro AS	17.01.2018	Gjelder nyanlegg kjøkken, stue, soverom og entre. Det henvises til faktura for nærmere spesifikasjon. Faktura er ikke kontrollert	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring og sluttkontroll PROFF EL & IT AS	20.12.2023	Installasjon i kjeller	Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal 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.

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CQ3275>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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