

Tilstandsrapport



Enebolig



Trondheimsveien 689, 7200 KYRKSÆTERØRA



HEIM kommune



gnr. 109, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 20704-1603

Referansenummer: NS2005

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

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

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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 underetasje og 1. etasje. Garasje/lager i underetasjen.
Støpt plate, lettklinkerblokk i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning. 2-lags vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. I 1. etasje er det balkong med utgang fra soverom. Overbygd veranda med utgang fra stue og utgang til veranda fra overbygd veranda.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Taket er besikket fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom 2 i 1. etasje. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår i overbygd veranda, vaskerom i underetasjen og på garderobe i underetasjen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. På kjøkken er vindu fra 2016.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med liggende spiler og glass i rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 100 cm.
- Nytt rekkverk og dekke er montert 2023
Overbygd veranda med flis på gulv, malt kledning på vegg og malt panel i himling med spotter. Trapp ned mot hage og skyvedør ut mot veranda.
Balkong utkraget på bolig med impregneret dekke.
Rekkverk er med liggende spiler. Høyde rekkverk er målt til 95 cm
Terrasse ved garasje er bygd på terreng med terrassedekke med nedfelt sandkasse som har hengslet lokk.
Plassbygd trapp med rekkverk på en side.
Betonggulv, lettklinkerblokk og bindingsverk på vegger. Synlig styropor i himling. Plassbygde hyller. Dobbel plassbygd dør i front. Innlagt strøm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etagenskiller er av trebjelkelag.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn på stue i 1. etasje av ukjent alder.
Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg mot terreng i garderobe. Det er målt 16,8%. Veggen er bygget opp

med lettklinkerblokk, papp, hard isolasjonsplate, dampsperre og plater.

Malt åpen trapp med folie belagte trinn og malt laminatgulv på repo. Malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 86 cm
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av ulik alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom underetasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering via klaffventil på vegg. Inngang til teknisk rom.

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin og garderobeskap.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt panel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.

Malt profilert innredning med 2 servanter og heldekkende vask/benkeplate. Høyskap, 2 speil med spotter i lyslist, 3 overskap, innsvingbare dusjdører, veggghengt toalett og boblebadekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Utgang til overbygd veranda. Vedovn
IKEA profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt induksjonstopp. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøleskap. Vannsikre plater på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Belegg på gulv med gulvvarme, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.

40 cm servantskap med heldekkende servant, speil, gulvstående toalett og varmtvannsbereder.

- Belegg/vinylklikk er montert over eldre flisgulv med sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket på teknisk rom hvor rørfordelingskolber henger åpent på vegg. På teknisk rom er det vannpumpe og hovedstoppekrane
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på vaskerom og bod
Det er installert varmepumpe.

Plassering: I gang ved trapp mellom underetasje og 1. etasje

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Fast med innvendig bryter

Produksjonsår: 2025

Service utført: Ikke vært behov.

Høix varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2020

Plassering: Toalett i underetasjen

Elektrisk tilkobling: Fast

Sikringsskap er plassert i bod underetasje med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Skrue hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker fra 2019 i 1. etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1982/1983.
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 grunnmur i lettklinkerblokker.
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av kobber/jernrør og er fra 1982. Det er privat brønn.
Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 27.01.1979
- Underetasje: Vedbod benyttes i dag som garderobe og dør mot garasje er tettet. Disp. rom og klesbod benyttes som soverom og bod benyttes som vaskerom og teknisk rom. Endringer krever søknad om bruksendring.
- 1. etasje: Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom. Ikke krav til å søke bruksendring. Veranda/terrasse er bygget igjen på 2 sider og kjøkken er bygget ut i linje med stueveggen. Det er bygget veranda med utgang fra overbygget veranda. Endringer krever søknad til kommunen. Nærmer omfang må avklares med Heim kommune.
- Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen fra byggeår. Midlertidig brukstillatelse er gitt 14.09.1983.
- Det er gitt ferdigattest for fasadeendring som gjelder kjøkken datert 18.10.2022. Ifølge tidligere salgsoppgave gjelder denne fasadeendringen utvidelse av kjøkken.

Garasje

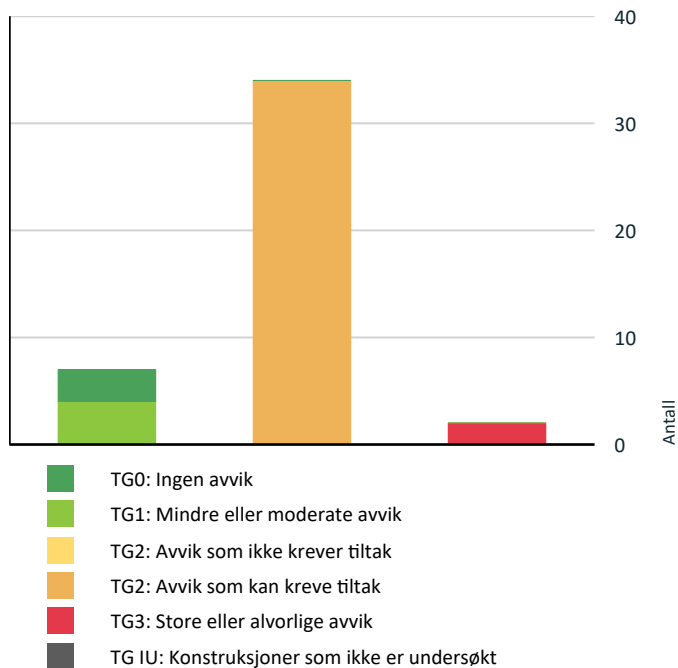
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Ferdigattest er gitt 18.10.2022

Carport

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen. Lovlighet må undersøkes nærmere med kommunen

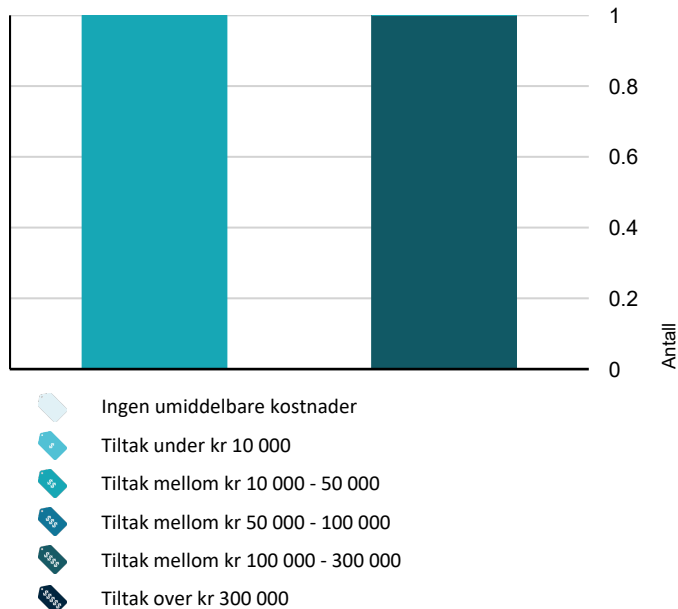
Sammendrag av boligens tilstand

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 stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Lager/garasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er gitt 14.09.2025

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard og byggeår. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner for å se hvor det er behov for tiltak.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Bad og vaskerom er renoveret av tidligere eiere.
2015	Modernisering	Nytt tak er montert 2015. Utført som egeninnsats av forrige eier med bistand fra faglært personell
2017	Modernisering	Renoverte sikringsskap i 2017. Faglært arbeid av Jon O. Heimsbakk
2017	Tilbygg	Bygde ut kjøkkenet med 50 cm ifb. renovering av kjøkken. Utført som egeninnsats av forrige eier.
2019	Modernisering	Bytte av vinduer og bordkledning på hele huset. Utført som egeninnsats av forrige eier
2021	Modernisering	La opp nye lys i himling og på toalett med nye kabler i kjeller/underetasje. Utført av Hallan Elektro AS
2023	Modernisering	Monterte nytt rekkverk på veranda i glass. Utført som egeninnsats

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.



Oversikt



Oversikt pipehatt

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Det er avvik:

- Musbånd er ikke montert riktig og det er risiko for at mus kan komme inn bak kledning. Vindsperre må også kontrolleres mot musebånd enkelte steder siden det hindrer tilstrekkelig ventilering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Tiltak:

- Det bør kontrolleres og utbedres musebånd/sikring. Der det mangler må det monteres.

Konsekvens: Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende omfang/eventuelle skader, samt foreta tiltak for at mus ikke skal komme inn i konstruksjon og føre til skade.



Oversikt



Mangler dekkbord over vindspærre på gavelvegg mot veranda.



Oversikt.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.



Musebånd er ikke montert riktig og det er risiko for at mus kan komme inn bak kledning. Vindspærre må også kontrolleres mot musebånd enkelte steder siden det hindrer tilstrekkelig ventilering.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom 2 i 1. etasje. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er synlig hvit mugg enkelte steder på underpanelet som følge av kondens og manglende tilfredsstillende tetting rundt spotter.
- Det registreres ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.
- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak.
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Tilstandsrapport

- Grunnet manglende mansjett på undertak ved gjennomføringer bør området holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen eller skader i området.
- Det bør utføres tiltak ved spotter for å sikre tilstrekkelig dampetthet mot kaldtloft/kryploft.
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker inneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Konstruksjon er ikke tilstrekkelig luftet over kjøkken. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert lufting ut mot raftekasser.
- Misfarging og sotskader ved pipe og på pipeløp. Se kommentar på pkt. pipe
- Konstruksjon er ikke tilstrekkelig luftet. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert lufting ut mot raftekasser og rengjøre undertaket.. Etter tiltak med spotter og ventilering bør det overvåkes over tid for å se om tiltakene er tilstrekkelige, evt. ytterligere tiltak må vurderes.



Synlig luftespalter i raftekaske ved overgang tak/vegg



Ikke faglært utførelse ved spottkasser som ligger løst uten tilstrekkelig tetting av kabel innganger. Faglært elektriker må kontrollere dette



Oversikt innover kryploftet



Konstruksjon er ikke tilstrekkelig luftet over kjøkken og det er synlig hvitt mugg på underpanelet enkelte steder

TG 2 Vinduer

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår i overbygd veranda, vaskerom i underetasjen og på garderobe i underetasjen.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Vindu i overbygd veranda, punkterte glass



Vindu på vaskerom



Vindu fra 2020 i overbygd hagestue mangler vannbrett over vindu og dekkbord er ikke malt



Vindu i kjeller

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. På kjøkken er vindu fra 2016.

- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mangler beslag under balkongdør på soverom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Beslag under dør på soverom må monteres for å sikre at vann ikke trenger inn på vindsperre og evt. videre inn i vegg.



Hoveddør med Yale elektronisk lås



Skyvedør mellom stue og overbygd veranda



Noe overflateslitasje på skyvedør mellom stue og overbygd veranda



Balkongdør med utgang fra soverom. Mangler beslag under døra

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med liggende spiler og glass i rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 100 cm.
- Nytt rekkverk og dekke er montert 2023

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Glassrekkverk i front står ikke helt rett

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Oppretting av glassrekkverk må kunne påregnes.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Terrasse ved garasje er bygd på terreng med terrassedekke med nedfelt sandkasse som har hengslet lokk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Skade på trappetrinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Andre tiltak:
- Skifte av skadet bord, vask, overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket

Tilstandsrapport



Oversikt



Skade på trappetrinn



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygd veranda med flis på gulv, malt kledning på vegg og malt panel i himling med spotter. Trapp ned mot hage og skyvedør ut mot veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Børn i flis (Løse flis)
- Riss/sprekker i flisfuger ut mot trapp

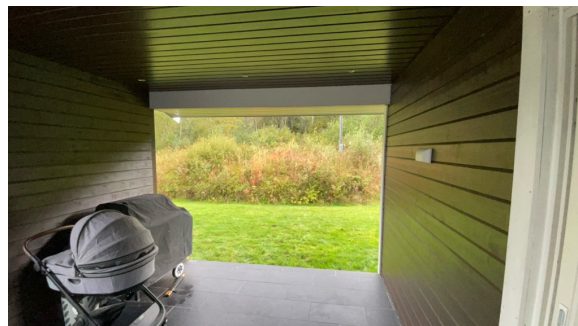
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring av gulv må kunne påregnes for å lukke avviket

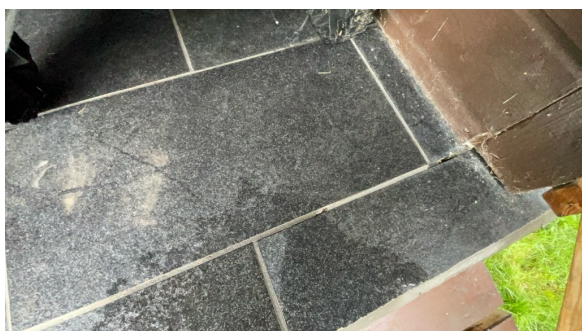
Tilstandsrapport



Oversikt



Åpent ut til hage med trapp til terreng



Bom i flis (Løse flis)
Riss/sprekker i flisfuger ut mot trapp

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Balkong utkraget på bolig med impregnert dekke.
Rekkverk er med liggende spiler. Høyde rekkverk er målt til 95 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Beslag må skiftes ut/monteres.
- Må ses i sammenheng med beslag på balkongdør

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Mangler beslag mellom balkong og vegg

Utvendige trapper

Plassbygd trapp med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Trapp mangler håndløper på en side

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Håndløper må monteres for å lukke avviket.
- Trapp bør opprettes og avstives
- Info:

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15. TEK 17

Veiledning til annet ledd.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.



Plassbygd trapp med rekkverk på en side

Lager/garasje

Betonggulv, lettklinkerblokk og bindingsverk på vegger. Synlig styropor i himling. Plassbygde hyller. Dobbel plassbygd dør i front. Innlagt strøm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Dører henger noe og tar i hverandre
- Ujevnt betonggulv
- Synlig saltutslag på bakre hjørne av vegg
- Synlig styropor i himling
- Synlig styropor i eldre døråpning mot garderobe

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Synlig styropor bør tildekkes i himling. (Ikke noe krav ut fra dagens bruk)
- Synlig styropor i eldre døråpning bør fjernes og erstattes med ny isolasjon. Isolasjon må også tildekkes
- Tiltak med betonggulv må vurderes ut fra fremtidig bruk



Oversikt



Synlig styropor i himling



Synlig styropor i eldre døråpning mot garderobe



Synlig saltutslag på bakre hjørne av vegg

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ujevn overflate/farge i himling på soverom 1 i 1. etasje.
- Mangler list/fuge mellom gulv og dørterskel på soverom 1 i 1. etasje
- Mangler list/fuge mellom gulv og dørterskel på soverom 2 i 1. etasje

Konsekvens/tiltak

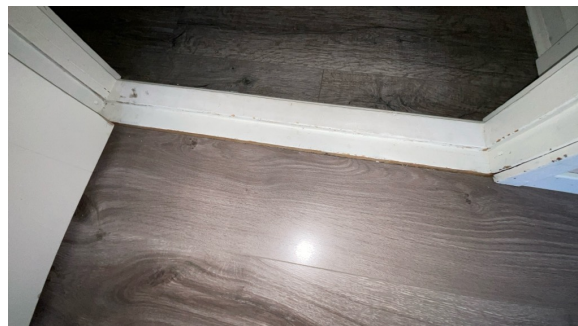
• Tiltak:

- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

Tilstandsrapport



Ujevn overflate/farge i himling på soverom 1 i 1. etasje.



Mangler list/fuge mellom gulv og dørterskel på soverom 1 i 1. etasje



Mangler list/fuge mellom gulv og dørterskel på soverom 2 i 1. etasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.

Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 11 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 1,5 meter er det målt 11 mm fra døråpning mot stue langs skillevegg mot kjøkken. TG 2

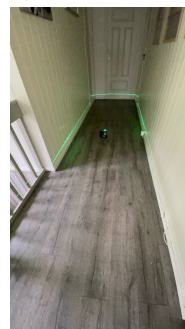
Konsekvens/tiltak

- 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.



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 11 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 1,5 meter er det målt 11 mm fra døråpning mot stue langs skillevegg mot kjøkken. TG 2

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
 - Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
- Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.



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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn på stue i 1. etasje av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er misfarging på pipeløp som er synlig på kryploftet og det er misfarging på isolasjon. Tyder på at dette er av eldre dato, ingen fersk aktivitet.

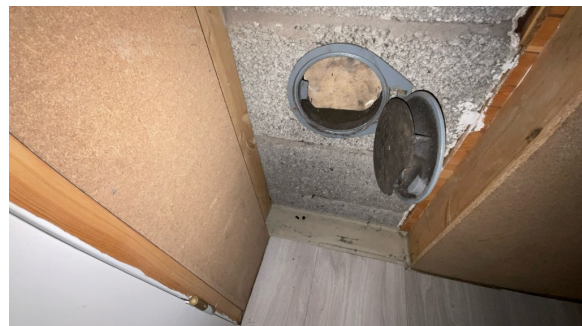
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Tilstandsrapport



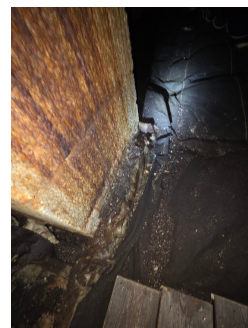
Vedovn på stue



Det er montert sotlukestein i sotluke for å ivareta brannsikkerheten. Det bør monteres plate på gulv



Det er misfarging på pipeløp som er synlig på kryploftet og det er misfarging på isolasjon.



Det er misfarging på pipeløp som er synlig på kryploftet og det er misfarging på isolasjon.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg mot terreng i garderobe. Det er målt 16,8%. Veggene er bygget opp med lettklinkerblokk, papp, hard isolasjonsplate, dampspærre og plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde. Vanlig byggemetode på byggeår
- Synlig saltutslag i lagerrom under overbygd veranda

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.



Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg mot terreng i garderobe. Det er målt 16,8%. Veggene er bygget opp med lettklinkerblokk, papp, hard isolasjonsplate, dampspærre og plater.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Malt åpen trapp med folie belagte trinn og malt laminatgulv på repo. Malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 86 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

- Knirk i trapp
- Noe slitasje på overflater i trapp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Tiltak vedrørende knirk må vurderes ut fra egne ønsker. Ikke behov for umiddelbare tiltak.
- Oppgradering av overflater i trinn og på repo må kunne påregnes



Trapp sett fra kjeller/underetasje



Noe slitasje på overflater i trapp



Noe slitasje på overflater i trapp



Trapp sett fra 1. etasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av ulike alder.

Vurdering av avvik:

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

- Overflateslitasje på enkelte dører og karmer.
- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

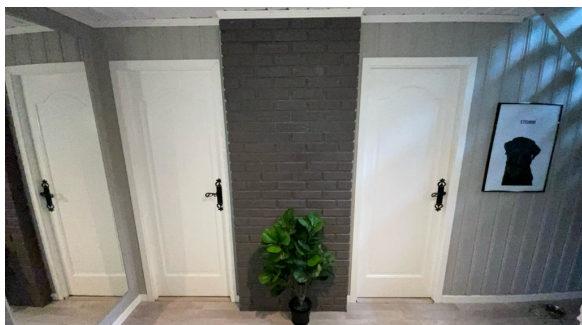
Tilstandsrapport



Dører til toalett, vaskerom og soverom. Dør til vaskerom er vanskelig å lukke siden dørbildet er vridt



Dører til soverom i underetasje



Dør til soverom 3 og bod



Dører til bad, soverom 2 og soverom 1 sett fra gang i 1. etasje

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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

Flis på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering via klaffventil på vegg. Inngang til teknisk rom.

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin og garderobeskap.

Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet er overflateoppusset uten fornying av tettesjikt.
- Tettesjiktet i rommet har nådd forventet levetid på gulv. Det er ingen tettesjikt på vegg.
- Naturlig ventilering og tilluftsventilering ved dør er for liten
- Tilnærmet flatt gulv, fall tilfredsstillende ikke krav fra renoveringsår
- Noe overflateskader/merker på veggplater.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

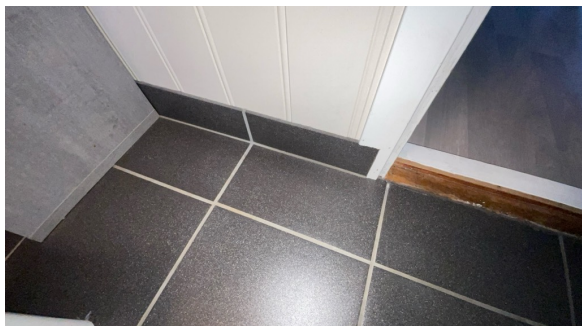
- Våtrommet har TG 3 på grunn av alder og grunnet påviste punkter. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom, men anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler og at det ikke benyttes fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen direkte vannbelastning på overflater.

Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes.

- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

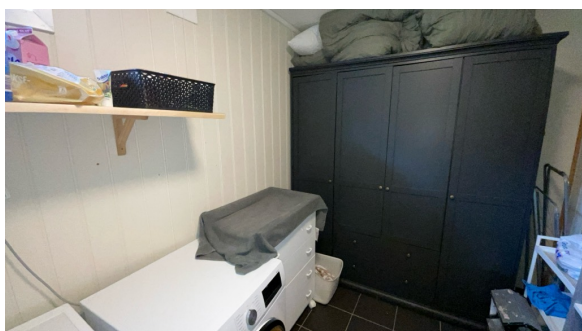
Tilstandsrapport



Veggflis er montert utenpå veggplater



Oversikt



Oversikt

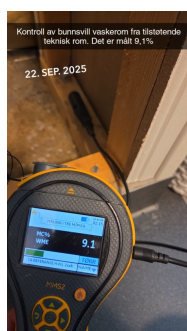


Sluk fra byggeår uten synlig tettesjikt

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, kontroll av bunnsvill er utført fra tilstøtende tekniske rom. Det er målt 9,1%.



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende tekniske rom. Det er målt 9,1%

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt panel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.

Malt profilert innredning med 2 servanter og heldekkende vask/benkeplate. Høyskap, 2 speil med spotter i lyslist, 3 overskap, innsvingbare dusjdører, vegghengt toalett og boblebadekar.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

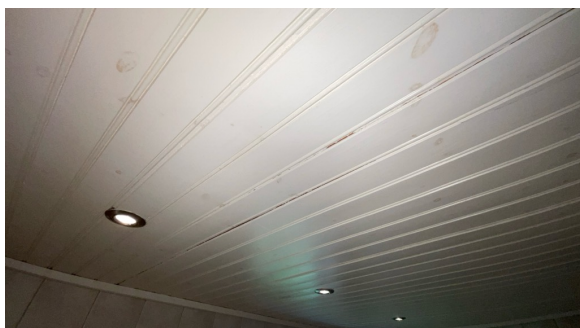
Vurdering av avvik:

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

- Misfarging på veggfuger i dusj
- Det er ikke tette i eldre skruehull for dusjgarnityr.
- Synlig misfarging i himling som følge av kvistutslag

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vindu i våtzone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes badekar uten å dusje og bruker sikrer seg så det ikke er direkte vannpåkjenning på overflater. Utsettes vegg ved vindu for fukt må det utføres tiltak for å sikre mot skader og lekkasjer



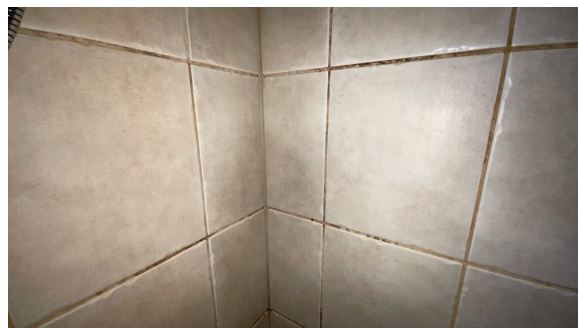
Synlig misfarging i himling som følge av kvistutslag



Vindu er plassert i våtzone ovenfor badekaret



Det er ikke tettet i eldre skruehull for dusjgarnityr. Må tettes



Misfarging på veggfuger i dusj

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 23 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist ved badekar. Fra topp flis ved dørterskel er det målt 60 mm til slukrist ved badekar.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Skade på flis ved toalett
 - Skade på flis i dusj
 - Noe slitte fuger i dusj
 - Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

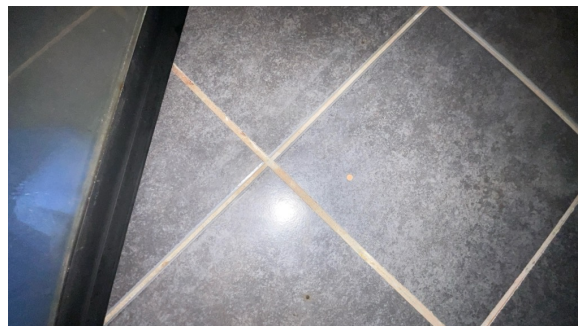
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.
 - Ikke behov for umiddelbare tiltak på gulvoverflater, må vurderes ut fra egne ønsker.

Tilstandsrapport



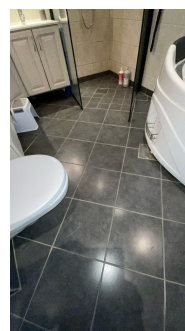
Det er målt høyde på gulv og på topp flis ved dør



Skade på flis i dusj



Noe slitte fuger i dusj



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt av ukjent alder. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk i dusj. Ingen mulighet for kontroll i sluk ved badekar, tettet med fugemasse.

- Flis er montert på gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

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

- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran/tettesjikt

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Tiltak:

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

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig. Det skal bekrefte at arbeidet er fagmessig utført.



Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk i dusj



Ingen mulighet for kontroll i sluk ved badekar, tettet med fugemasse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Malt profilert innredning med 2 servanter og heldekkende vask/benkeplate. Høyskap, 2 speil med spotter i lyslist, 3 overskap, innsvingbare dusjdører, veggghengt toalett og boblebadekar.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:
 - Slitasje på enkelte fronter
 - Mangler håndtak på skuffe
 - Skade på veggflis ved toalett

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Tiltak:
 - Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avviket.



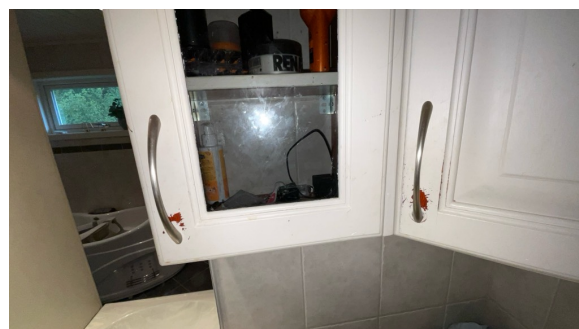
Skade på veggflis ved toalett



Oversikt



Slitasje på enkelte fronter



Slitasje på enkelte fronter

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Åpningsvindu. Tilluft via spalte over dør.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på avtrekksvifte, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk på vegg og åpningsvindu



Tilluftsspalte over dør

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende gang v/trapp mot våtsone i dusjen. Det er ikke målt forhøyde fuktavvik.

Årstill: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende gang v/trapp mot våtsone i dusjen. Det er ikke målt forhøyde fuktavvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Utgang til overbygd veranda. Vedovn IKEA profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt induksjonstopp. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøleskap. Vannsikre plater på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Overflateslitasje på fronter under vask
- Mangler mykfuge mellom panelplater og benkeplate under vindu

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik for å sikre at skadene ikke utvikler seg.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Overflateslitasje på fronter under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Belegg på gulv med gulvvarme, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
40 cm servantskap med heldekkende servant, speil, gulvstående toalett og varmtvannsbereder.

- Belegg/vinylklipp er montert over eldre flisgulv med sluk.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

- Det er ikke fuget mellom veggflis og gulv ved montering av belegg/vinylklipp

- Sprekk i ei veggflis på hjørne mot teknisk rom

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

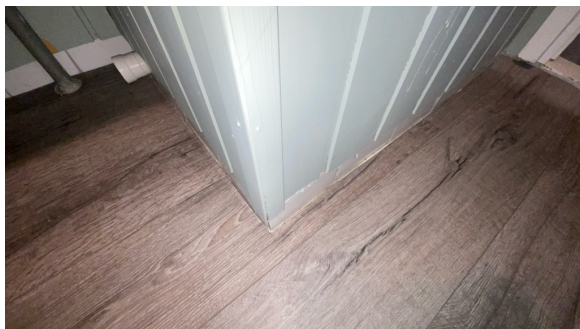
- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.
- Det bør fuges mellom vegg og gulv



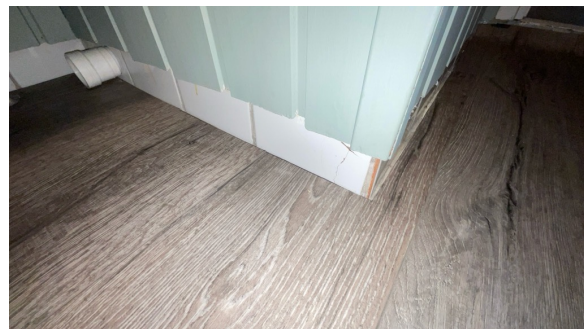
Oversikt



Oversikt



Det er ikke fuget mellom veggflis og gulv ved montering av belegg/vinylklikk



Sprekk i ei veggflis på hjørne mot teknisk rom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget på teknisk rom hvor rørfordelingskolber henger åpent på vegg. På teknisk rom er det vannpumpe og hovedstoppekrane

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

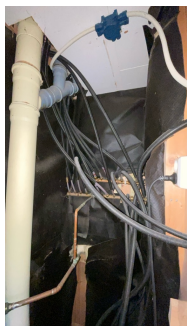
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Rør på teknisk rom er ikke klamret tilstrekkelig og det er risiko for lyd i rør grunnet manglende klamring.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Avrenning fra vannfordelingsskap/fordelerkolbe skal ledes til sluk/avløp, alternativt kan det monteres automatisk vannstoppeventil som ivaretar vannsikkerheten.
- Det er etablert avløp fra teknisk rom mot toalettrom med sluk. Siden teknisk rom ikke har noe tettesjikt bør det monteres vannstoppeventil for å ivareta vannsikkerheten for tilstøtende rom.

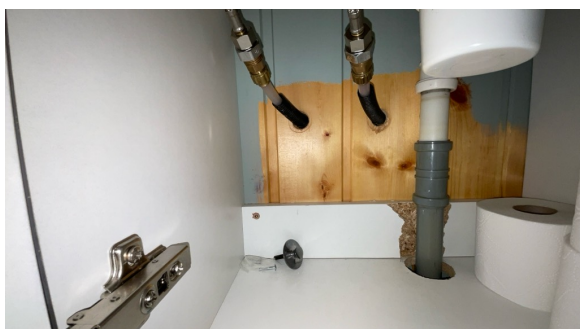
Tilstandsrapport



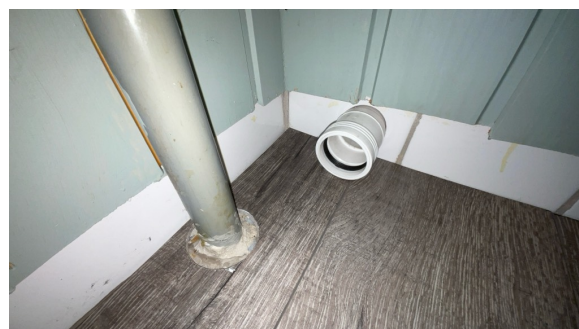
Rørfordeling



Vannpumpe



Mangler tettemuffer på ender av rør



Rør som kommer fra teknisk rom er ført ut mot toalettrom

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på vaskerom og bod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
 - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det mangler ventiler på oppholdsrom og soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Ventil på vegg i underetasje

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: I gang ved trapp mellom underetasje og 1. etasje

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Fast med innvendig bryter

Produksjonsår: 2025

Service utført: Ikke vært behov.

- 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.

Årstall: 2025



Ytterdel



Innerdel

TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2020

Plassering: Toalett i underetasjen

Elektrisk tilkobling: Fast

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Utløpsrør fra sikkerhetsventil skal legges med fall til sluk, her føres evt. lekkasjevann til vinylklist som er montert på eldre flisgulv med sluk under varmtvannsbereder og det er risiko for at belegget vil løsne ved fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder



Sluk er plassert bak varmtvannstank uten synlig membran i sluk.

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.

Sikringsskap er plassert i bod underetasje med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Skrue hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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.
2017 Info hentet fra forrige egenerklæring
- Alle sikringer bortsett fra hoved sikringene ble utbyttet til automatsikringer i 2017. Utført av Jon O. Heimsbakk Faglært.
- Kabler og stikk lagt opp i garasje 2020 av Hallan Elektro
- Kabler i alle tak punkt i kjeller gangen og wc ble byttet i 2021, ble også montert nye led lys i tak. Utført av Hallan Elektro
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er synlig utført ufaglært arbeid på kryploft ved montering av spotter
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Det ligger totalt 4 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2022-2023
- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no
- Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Det er opplyst i forrige egenerklæring at det mangler på bytte av sikringer. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.
- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.
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

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - På kryptofte er det synlig utført ufaglært arbeid med kobling av spotter. Det må utbedres/kontrolleres av fagpersonell

- Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

- Tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell ved el-kontroll/utbedring, valg av løsning vil påvirke kostanden.

- TG 3 er gitt på grunnlag av arbeid i bolig, utført uten mulighet for dokumentasjon.

Info: Hentet fra FEL § 9(ansvar) og 12(dokumentasjon).

-Enhver som prosjekterer, utfører, endrer eller foretar vedlikehold av et anlegg, er ansvarlig for at arbeidet som foretas er i samsvar med forskriftens krav og at det utstedes samsvarserklæring med tilhørende dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftene.

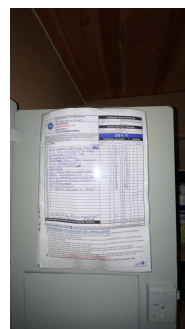
-Manglende samsvarserklæring med tilhørende anleggsdokumentasjon er et forskriftsbrudd.

-For mindre endringer av et anlegg er det tilstrekkelig med samsvarserklæringen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Kasser ved spotter er ikke tette og det er fare for kondens opp til kryptofte



Åpne koblinger ved spotter over overbygd veranda og løse kabler mellom spotter

Tilstandsrapport

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.

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker fra 2019 i 1. etasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982/1983.

Tilstandsrapport

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:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

- Grunnmursplast mangler klemlist på deler av veggen og grunnmursplast er dratt den med fare for fukt bak grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

- Klemlist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplasten.



Grunnmursplast er løs ved terrasse



Grunnmursplast er løs ved taknedløp på hjørnet og ligger noe under terrengnivå



Grunnmursplast er løs ved kjellervindu



Grunnmursplast er løs ved garasje

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Avskalling i malingsoverflate på muren ved terrasse



Oversikt



Liten sprekk i mur/puss ved kjellervindu



Oversikt

TG 2 Terrenforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av kobber/jernrør og er fra 1982. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Det foreligger ingen informasjon om godkjent utslippstillatelse eller hvordan det er utført. Må undersøkes nærmere!

Info:

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må undersøkes med kommunen vedrørende lovliggjøring og om det foreligger utslippstillatelse.
- Info: Ved innlagt vann, må man søke om utslippstillatelse og sørge for at avløpsvannet renses i henhold til gjeldende krav.

🔧 TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra byggeår.

- Informasjon hentet fra www.mintank.no. Tank: 47029.

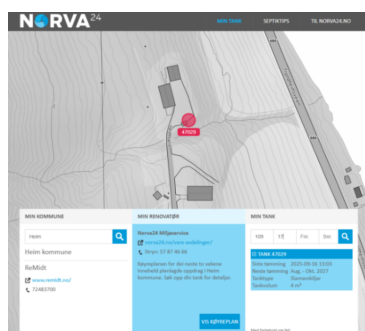
Siste tømning: 2025-09-16 13:03. Neste tømning: Aug. - Okt. 2027. Tanktype: Slamavskiller. Tankvolum: 4 m³.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Info hentet fra www.mintank.no

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Ferdigattest er gitt 18.10.2022

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard og byggeår. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner for å se hvor det er behov for tiltak.

Beskrivelse

Garasje på et plan. Støpt gulv med ringmur. Bindingsverk i vegg med liggende kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. Garasjeport i stål med portåpner. Malt hoveddør. Saltak med takplater av stål. Takrenner med avløp til rør i terreng. Terrasse på terreng ved inngangsdør med lokk over nedfelt sandkasse.

Innvendig er garasjen kledd med malte panelplater på vegg. Rupanel og OSB plater i himling. Innlagt strøm med eget sikringsskap. Elbillader. Plassbygd arbeidsbenk og varmepumpe.

- Det er ikke montert snøfangere på taket
- Innvendig er det synlig dampsperre ned mot grunnmur
- Svart mugg på malte panelplater innvendig. (For lite ventilering i forhold til bruksbelastningen)
- Værslitt/skade på hoveddør
- Vinduer er montert uten beslag over og under for å sikre at vann renner ut fra veggen.
- Værslitasje på vinduer og dekkbord
- Det er ikke montert musebånd/sikring i vegger
- Skade på port elementer.

Kryploft er ikke kontrollert siden det er fast skrudd luke og manglende tilgjengelig trapp for tilkomst.

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

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Kabler og stikkontakter er lagt opp i garasje. Faglært arbeid av Hallan Elektro AS
2024	Modernisering	Monterte elbillader. Faglært arbeid av Proff El & IT AS

Carport



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt med enkel standard.

Beskrivelse

Åpen carport med grus dekke.

Pilarer, bindingsverk med liggende kledning. Pulttak med takplater av ALU/stål.

- Det er ikke montert snøfangere på taket
- Det er ikke montert takrenne med avløp til terreng. (Anbefales)

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

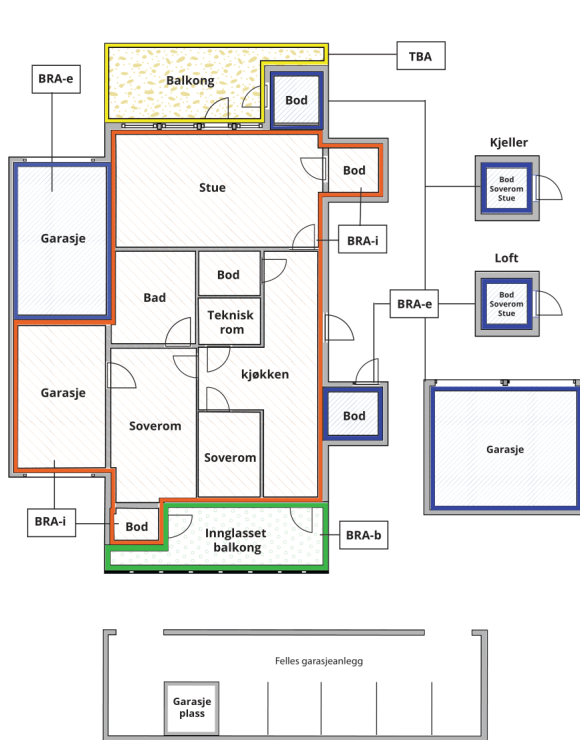
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	81	24		105	
1. Etasje	86			86	59
SUM	167	24			59
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang m/trapp, soverom, soverom 2, vaskerom, teknisk rom, toalettrom, bod, soverom 3, garderobe	Lagerrom	
1. Etasje	Gang m/trapp, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Balkong med utgang fra soverom, overbygd veranda og veranda

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 27.01.1979
- Underetasje: Vedbod benyttes i dag som garderobe og dør mot garasje er tettet. Disp. rom og klesbod benyttes som soverom og bod benyttes som vaskerom og teknisk rom. Endringer krever søknad om bruksendring.
- 1. etasje: Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom. Ikke krav til å søke bruksendring. Veranda/terrasse er bygget igjen på 2 sider og kjøkken er bygget ut i linje med stueveggen. Det er bygget veranda med utgang fra overbygget veranda. Endringer krever søknad til kommunen. Nærmer omfang må avklares med Heim kommune.
- Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen fra byggeår. Midlertidig brukstillatelse er gitt 14.09.1983.
- Det er gitt ferdigattest for fasadeendring som gjelder kjøkken datert 18.10.2022. Ifølge tidligere salgsoppgave gjelder denne fasadeendringen utvidelse av kjøkken.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Garasje er plassert for nærme bolig iht. størrelse og krav til brannsikkerhet mellom bygg

Info:

Det er byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen.

Det vises til Byggeteknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

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:

Garasje

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		64		64	65	1	65
SUM		64			65	1	65
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, lagerrom (ikke måleverdig areal)	

Kommentar

- Det er tilgjengelig lagerrom bak garasje som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA): Terrasse på terreng

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Utforming av terrasse med ulike vinkler som ikke er rette med videre, gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

- Kommentar:*
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
 - Ferdigattest er gitt 18.10.2022

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

- Kommentar:*
- Garasje er plassert for nærme bolig iht. størrelse og krav til brannsikkerhet mellom bygg
- Info:
- Det er byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen. Det vises til Byggeteknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

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:

Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje					24
SUM					24
SUM BRA					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Carport	

Kommentar

- Åpent areal (TBA): Carport
- Carport er åpent areal og ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen. Lovlighet må undersøkes nærmere med kommunen

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Enebolig	158	33
Garasje	0	64
Carport	0	0

Kommentar

Enebolig

Garasje

- Det er tilgjengelig lagerrom bak garasje som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen. Gulvareal på ca. 1 m²

Carport

- Carport er åpent areal og ikke måleverdig. Gulvareal på ca. 24 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Svenn Marius Skålvik. Nøkkelbefaring	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	109	17		0	2024.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trondheimsveien 689

Hjemmelshaver

Løfaldli Lasse, Løfaldli Martine

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	11.09.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	32	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	02.10.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	02.10.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	9	Ja
Forenklet energiattest	02.10.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Tidligere salgsoppgave	16.10.2022	Innhentet av takstingeniør. Dato er hentet fra egenerklæringen.	Gjennomgått	96	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	Bekreftet av selger pr. epost 03.10.2025
2	09.10.2025	Lagt inn info om ferdigattest på fasadeendring bolig under lovlighet

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/NS2005>

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