

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Klokkerveien 1, 7200 KYRKSÆTERØRA

 HEIM kommune

 gnr. 101, bnr. 305

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m<sup>2</sup> BRA-i: 173 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.01.2025

Rapportdato: 22.01.2025

Oppdragsnr.: 20704-1493

Referansenummer: CH6378

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius  
Skålvik



MIDT NORSK  
TAKST AS

Medlem av  
  
Norsk takst



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 1. etasje. Tilbygget enkel garasje  
Støpt plate, betongstein i grunnmur, trebjelkelag,  
bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende  
kledning. Koblete vinduer og 2-lags vinduer. Saltak med  
stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til terreng.  
Terrasse på terreng ved inngang og ved kjellernedgang.  
Veranda i 1. etasje med utgang fra stue

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende  
beslag. 3 Doble vindskibord.  
Aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende  
pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe  
som henger over mønet. Nedløp er ført til  
terreng.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra  
byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende  
bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til  
kryp loft via luke i gang. Deler av loftet er  
etterisolert med sydde isolasjonsmatter.  
Bygningen har trevinduer med koblet glass.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i  
1. etasje på soverom, stue og bad.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Bygningen har malt balkongdør i tre til veranda i  
1. etasje og ved kjeller utgang.  
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler  
og dragere i front med impregnert dekke.  
Rekkverk er med stående kledning og malt  
håndreke. Høyde rekkverk er målt til 85 cm  
Terrasse bygd på terreng med impregnert  
terrassedekke ved inngang og ved kjellerinngang  
Trapp i betong ved kjellerinngang.  
Hovedtrapp som er skiferbelagt med pussede  
opptrinn. Ståltrekkverk på en side ned langs trapp.  
Tett stående rekkverk med malt håndløper. Høyde  
på rekkverk er 75 cm  
Garasje på et plan. Støpt gulv med ringmur.  
Bindingsverk i vegg med utvendig stående  
kledning. Overflatebehandlede vinduer tre.  
Garasjeporter i tre. Saltak med takplater av  
bølgeprofil i stål/ALU. Innlagt strøm

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og  
belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte  
plater. Innvendige tak har himlingsplater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er  
heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Vedovner i  
kjellerstue og på stue 1. etasje av ukjent alder.  
Gulvet er av betong, har teppe og har belegg.  
Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er  
foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Hulltaking er foretatt ved kontroll av ytre hjørne i  
innforet yttervegg kjellerstue. Det er målt 45,8%.  
Veggen er bygget opp med pusset  
betong/betongstein, 20 mm styropor  
dampsperre og panel.  
Malt tett trapp med belegg i trinn.  
Innvendig har boligen finèrdører i 1. etasje og  
malte fyllingsdører i kjeller.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før  
1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Flis på gulv med gulvvarme, våtromstapet på  
vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering.  
90 cm servantskap med heldekkende servant,  
speil, lysarmatur med stikkontakt, overskap og  
dusjkabinett. Det er målt 30 mm høydeforskjell  
på gulv fra underkant dørterskel til forkant av  
dusjkabinett ved sluk. Ukjent alder på innredning  
og dusjkabinett.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Laminatgulv, malt strietapet på vegg og hvite  
himlingsplater. Panelovn på vegg.  
Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert  
benkeplate med nedfelt dobbelt vask.  
Kjøl/fryseskap, komfyr og delintegreert  
oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesone.  
Flis på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkken er  
montert ca. 1985  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Vaskekjeller

Malt betonggulv, panel og malt pusset mur på vegg. Slett rupanel i himling. Stråleovn på vegg. Naturlig ventilering.

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, servant og opplegg for dusj. Det er målt 45 mm fra gulv ved dør til topp slukrist.

Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom men som enkel vaskekjeller ut fra overflater av mur og bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

## Toalettrom

Belegg på gulv, tapet og malt slett brytning på vegg. Hvite himlingsplater. Naturlig ventilering. Panelovn på vegg. Gulvstående toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane er plassert i bod ved varmtvannsbereder.

Det er avløpsrør av plast som ledes til betongrør ut fra boligen.

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

Plassering: Stue

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Fast med egen sikring

Produksjonsår: 2018

Service utført: Ukjent

Høix varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 1990

Plassering: Bod i kjeller

Elektrisk tilkobling: Fast

Sikringsskap er plassert i trapperom med skruesikringer, automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedbryter på 60 AMP. Åpent og skjult anlegg.

Brannmelder i gang 1. etasje

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Dreneringen er fra 1969.

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 betongstein.

Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng/snø. Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk og trær. Asfaltert i innkjørsel.

Utvendige avløpsrør er av betong og er fra 1969.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- 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 er fremlagt informasjon om byggetillatelse, men det mangler ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen.

- Info:

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

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

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

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

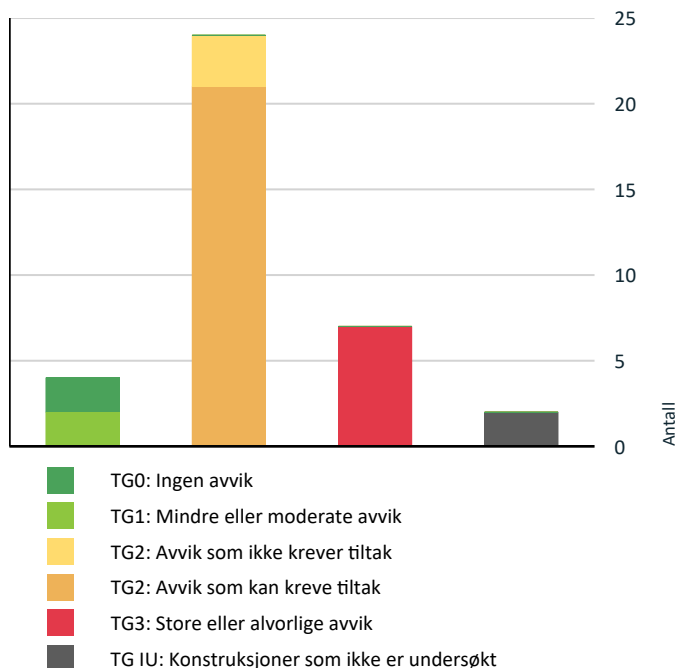
- Info:

Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge. Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.



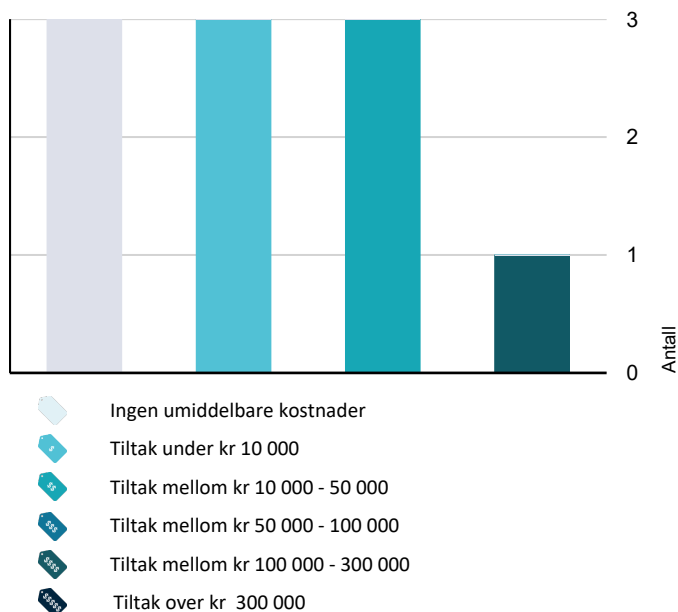
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- 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 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.
- 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 tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.
- Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1969

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggesøknad som er tilsendt via kommunepakke.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Det er etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. 3 Doble vindskibord.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

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



### TG 3 Nedløp og beslag

Aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe som henger over mønet. Nedløp er ført til terreng.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

- Rust/rustvann er synlig på pipehatt

- TG 3 er gitt pga. manglende snøfangere ut fra takvinkel, type takteking og byggeår.

- Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

- Nedløp, beslag og takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Kontroll bør foretas når det er mulig.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

# Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av nedløp og beslag når taket er snøfritt.
- Det er krav til montering av snøfangere på byggeåret. Info er hentet fra Byggeforskrift 1969 kapittel 45. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.
- I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Nedløp er ført til terreng

## TG 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
  - Sprekk/skade/råte på nedre del av kledningsbord på bakdel av garasje ved kjellerinngang.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
  - Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.
  - Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.

# Tilstandsrapport



Sprekk/råte i nedre del av bord



## TC 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke i gang. Deler av loftet er etterisolert med sydde isolasjonsmatter.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
  - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Synlig fuktskjolder rundt pipe og på enkelte deler av underpanel.  
- Loftsluke er ikke isolert og har ingen lås, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende loftsluke, men en oppgradering vil kunne sikre mot varmetap og mulig støv ned i boligen. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
  - Begrenset lufting av takkonstruksjon, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert bedre lufting ut mot raffekasser. Evt. så tas dette sammen med takteking.
  - Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

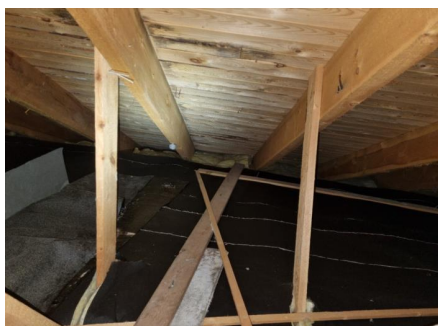
# Tilstandsrapport



Uisolert loftsluke



Eldre fuktmerker i takkonstruksjon ved pipe. Ingen fukt på befaringsdagen



Fuktmerker i underpanel og begrenset ventilering ut mot raftekasse. Ingen fukt på befaringsdagen

## Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

- 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

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



## Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasje på soverom, stue og bad.

### Vurdering av avvik:

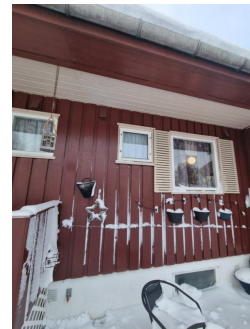
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- 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.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



## TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre til veranda i 1. etasje og ved kjeller utgang.

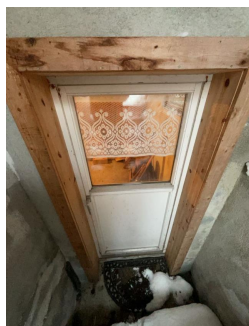
### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport



Kjellerdør



Verandadør er ikke kontrollert fra utsiden

## ⚠ TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekk. Høyde rekkverk er målt til 85 cm

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



## ⚠ TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse bygd på terreng med impregneret terrassedekke ved inngang og ved kjellerinngang

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



# Tilstandsrapport



Terrasse ved kjellernedgang



Terrasse ved hovedingang



Terrasse ved kjellernedgang

## TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong ved kjellerinngang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trapp mangler håndløper på en side

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper må monteres for å lukke avviket.



Kjellertrapp

## TG 3 Utvendige trapper - 2

Hovedtrapp som er skiferbelagt med pussede opptrinn. Ståltrekkverk på en side ned langs trapp. Tett stående rekkverk med malt håndløper. Høyde på rekkverk er 75 cm

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



# Tilstandsrapport

- TG 3 er gitt pga. manglende rekkverk på en side.
- Utvendige trapp er delvis snødekt og derfor vurdert ut fra hva som er synlig.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Tiltakskostnad er satt ut fra montering av rekkverk i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.
- 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Hovedtrapp

## Garasje

Garasje på et plan. Støpt gulv med ringmur. Bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. Garasjeporter i tre. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål/ALU. Innlagt strøm

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Riss/sprekker i garasjegulv
- Skader på veggplater i garasje

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes for å lukke avviket

# Tilstandsrapport



Oversikt garasje som er tilbygget boligen



Riss/sprekker i garasjegulv



Garasje

## INNENDIG

### 🔍 TG 2 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Slitasje på parkett i område ved vedovn, enkelte synlige skjøter og noe knirk/bevegelse i deler av gulvet på stue.
- Mangler overgangslister mellom dørterskel og gulv på soverom 1
- Liten skade på laminatgulv soverom 2

#### Konsekvens/tiltak

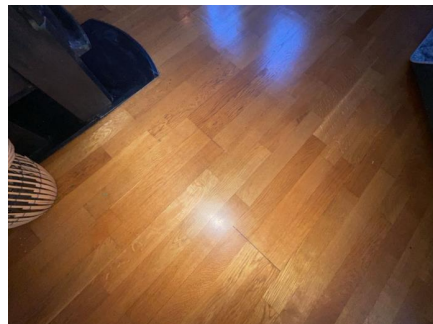
- Tiltak:

- Lokal utbedring må kunne påregnes. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut

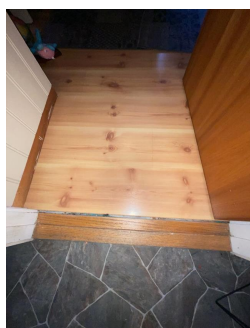
# Tilstandsrapport



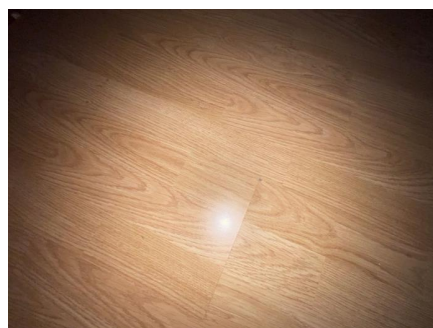
Oversikt stue



Slitasje på parkett i område ved vedovn, enkelte synlige skjøter og noe knirk/bevegelse i deler av gulvet på stue.



Mangler overgangslist mellom dørterskel og gulv på soverom 1



Liten skade på laminatgulv soverom 2

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

### 1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 18 mm fra hjørne ved varmpumpe mot vedovn. TG 2

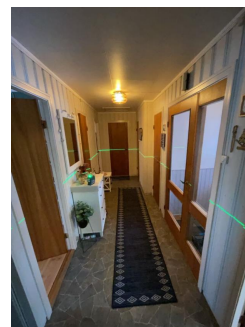
### Konsekvens/tiltak

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



1. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 18 mm fra hjørne ved varmpumpe mot vedovn. TG 2



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

## TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

## TC 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Vedovner i kjellerstue og på stue 1. etasje av ukjent alder.

## Vurdering av avvik:

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

- Sprekk i glass på vedovn stue

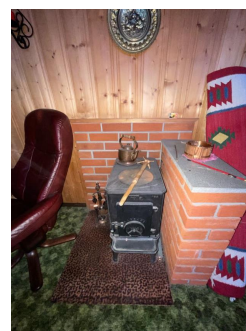
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Glass på vedovn må byttes
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.



- Sprekk i glass på vedovn stue



Vedovn i kjellerstue

## TC 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

Gulvet er av betong, har teppe og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av ytre hjørne i innforet yttervegg kjellerstue. Det er målt 45,8%. Veggene er bygget opp med pusset betong/betongstein, 20 mm styropor dampspærre og panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 45,8 %

- Oppbygging av vegg med styropor og plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

- Styropor bør fjernes med tanke på brannsikkerhet ved renovering.

- I tiltakskostanden er det hensyntatt å fjerne alt panel og åpne vegger/gulv. Gjenoppbygging er ikke hensyntatt og valg av løsning vil påvirke totalkostnaden.

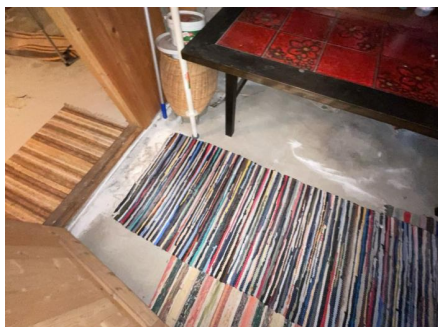
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



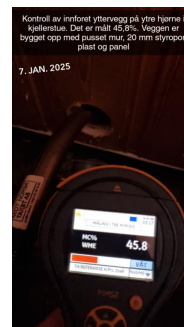
Saltutslag i lagerrom



Saltutslag i bod 3



Saltutslag på gulv i bod 1



Kontroll av ytre hjørne i innforet yttervegg kjellerstue. Det er målt 45,8%. Veggene er bygget opp med pusset betong/betongstein, 20 mm styropor, dampspærre og panel.

## TG 3 Innvendige trapper

Malt tett trapp med belegg i trinn.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

- Skade på belegg nede på repo og det er sprekk/riss i belegg på øverste trinn

## Konsekvens/tiltak

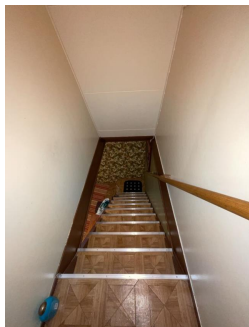
- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



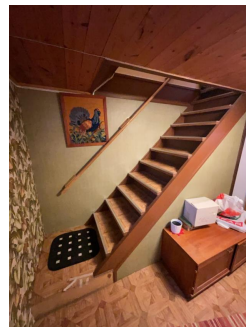
# Tilstandsrapport

- I tiltakskostand er det hensyntatt å monterer enkelt spilerekkverk med håndløper. Valg av løsning på tiltak vil påvirke kostanden.
- Det bør monteres en trappnese på repo som sikrer at belegg ikke sprekker opp ytterligere og lokal utbedring av skader må påregnes.

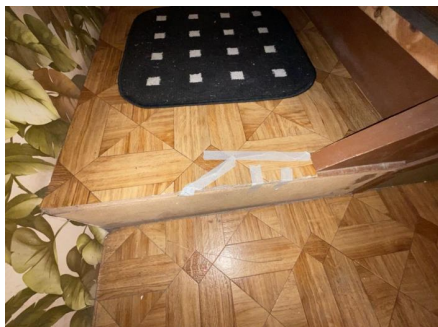
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



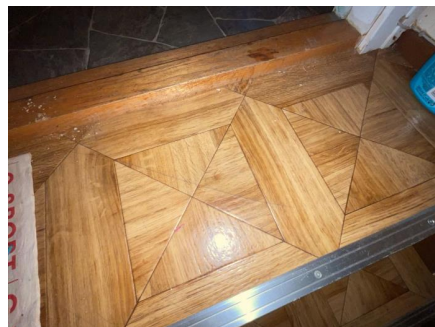
Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra kjeller. Det mangler rekkverk



- Skade på belegg nede på repo



- Sprekk/riss i belegg på øverste trinn

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører i 1. etasje og malte fyllingsdører i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Låskasset er slitt og dørvrider henger noe på enkelte dører
  - Skade i nedre del på baderomsdør mot bad
  - Dør til vaskekjelelr tar i karmen
  - Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

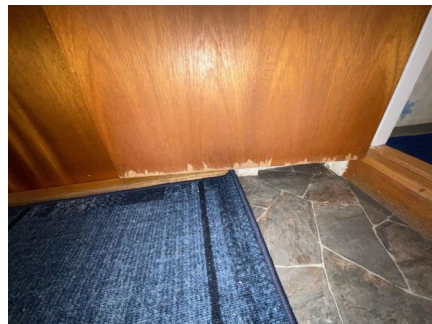
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Tiltak må vurderes ut fra behov, fungerer slik det gjør på befaringdagen.

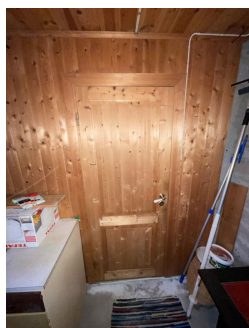
# Tilstandsrapport



Dører til vindfang, kjøkken og stue sett fra gang i 1. etasje



Skade på baderomsdør i nedre del mot bad.



Dør til vaskekjeller sett fra bod. Døra tar i karmen.



Dører i kjellergang til lagerrom, bod og kjellerstue

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, våtromstapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering.

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, overskap og dusjkabinett. Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til forkant av dusjkabinett ved sluk. Ukjent alder på innredning og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

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

- Rust er synlig i sluk
- Ingen synlig membran ved kontroll av sluk
- Forventet levetid er nådd for overflater. Sprekk og misfarging i skjøter på våtromstapet veg og det er bom/løse flis noen plasser på gulvet.
- Vindu er plassert i våtsone ved dusjkabinett
- Rommet har kun naturlig ventilering og ingen tilluftsspalte ved dør
- Noe skade på speilfolie i nedre del av speilet

#### Konsekvens/tiltak

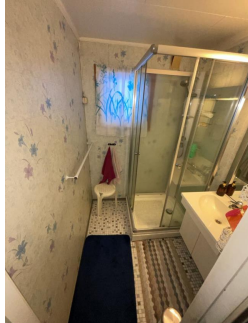
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- 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



Oversikt bad



Oversikt bad



Oversikt bad

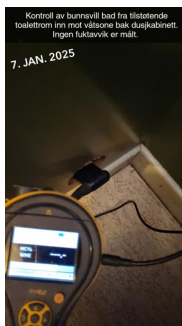


Oversikt bad

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kontroll av bunnsvill fra tilstøtende toalettrom mot våt sone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende toalettrom mot våt sone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Laminatgulv, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg. Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vask. Kjøl/fryseskap, komfyr og delintegreert oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesone. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkken er montert ca. 1985

Årstall: 1985

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Overflateslitasje på malt innredning.
- Skade/mangler kantlist på benkeplate ved komfyr
- Slitt fuge i overgang mellom benkeplater
- Slitte skuffe skinner

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik



Oversikt



Oversikt



- Skade/mangler kantlist på benkeplate ved komfyr.
- Slitt fuge i overgang mellom benkeplater



- Overflateslitasje på malt innredning.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Teg 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1985

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Lys og avtrekk kan ikke benyttes samtidig. Lys blinker ved kontroll
  - Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for ventilator/avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Utbedring/bytte av ventilator må påregnes

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### KJELLER > VASKEKJELLER

#### **Overflater og konstruksjon**

##### Vaskekjeller

Malt betonggulv, panel og malt pusset mur på vegg. Slett rupanel i himling. Stråleovn på vegg. Naturlig ventilering.

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, servant og opplegg for dusj. Det er målt 45 mm fra gulv ved dør til topp slukrist.

Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom men som enkel vaskekjeller ut fra overflater av mur og bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

##### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

- Det er avvik:

- Synlig saltutslag på vegg og gulv

- Misfarging på nedre del av panel mot gulv

- Rommet har ingen tettesjikt.

- TG 3 er gitt siden det målt 35,7% i innforet yttervegg mot ytre hjørne under servanten.

- Rommet er vurdert ut fra dagens bruk uten direkte vannbelastning på overflater og den tids byggemetode med mur/betong på gulv og vegg. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

- Presisering. Rommet er ikke vurdert som ett våtrom etter dagens gjeldende krav grunnet byggemetode.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og tettesjikt/membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig, det avhenger av fremtidig bruk og egne ønsker.

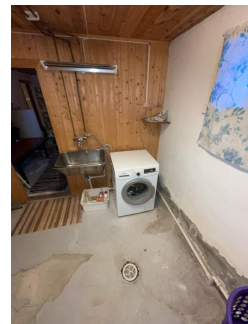
- I tiltakskostanden er det hensyntatt å fjerne alt panel på yttervegg og kontrollere for evt. skjulte skader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



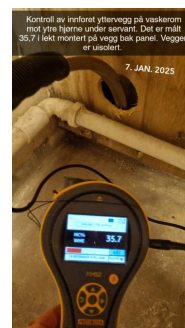
Oversikt vaskekjeller



Oversikt vaskekjeller



Oversikt vaskekjeller



- TG 3 er gitt siden det målt 35,7% i innforet yttervegg mot ytre hjørne under servanten.

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Toalettrom

Belegg på gulv, tapet og malt slett brytning på vegg. Hvide himlingsplater. Naturlig ventilering. Panelovn på vegg. Gulvstående toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

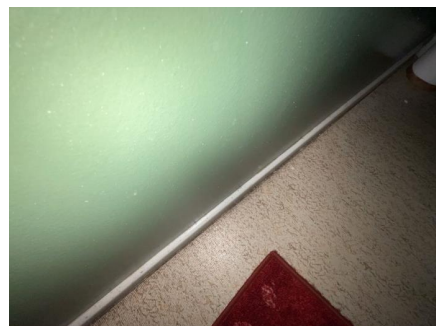
- Belegg på gulv er noe løst langs gulvlist.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:
  - Det bør monteres feielist som sikrer belegg fra å løsne ytterligere
  - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sanitære installasjoner fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Oversikt



- Belegg på gulv er noe løst langs gulvlist.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📌 TG 2 Vannledninger

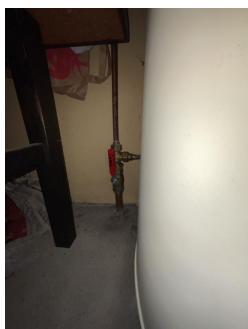
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane er plassert i bod ved varmtvannsbereder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Hovedstoppekrane

### 📌 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast som ledes til betongrør ut fra boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Det er synlig tettet rundt avløpsrør på bod. Ingen lekkasjer på befaringsdagen.



Plast avløpsrør er ført ned til betongrør i gulv på bod 2

### 📌 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg

### 📌 TG 2 Varmesentral



# Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.  
Plassering: Stue  
Leverandør: Daikin  
Elektrisk tilkobling: Fast med egen sikring  
Produksjonsår: 2018  
Service utført: Ukjent

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

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



Innerdel



Ytterdel

## TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.  
Produksjonsår: 1990  
Plassering: Bod i kjeller  
Elektrisk tilkobling: Fast

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

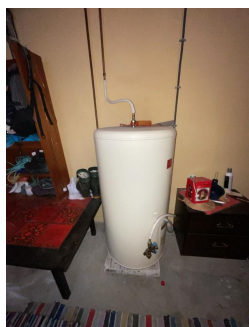
**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Avrenning fra varmtvannstank skal ledes med fall til sluk/avløp eller så bør det være montert automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.



# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er plassert i trapperom med skruesikringer, automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedbryter på 60 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.  
**2023 Montert AMS Strømmåler av OneCo 10.10.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringskap.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**- 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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
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 TG 3 er gitt pga. åpning på toppen av sikringskapet slik at det er fare for støv og komme ned i sikringskapet. Må tettes pga. brannsikkerheten.**  
**- Kabel på bod ved vaskerom bør festes**  
**- Mangler kuppel på lampe inne på bod**



# Tilstandsrapport

- I tiltakskostanden er det hensyntatt å tette sikringsskapet, feste kabel, montere kuppel på lampe og gjennomføre elk kontroll. Kostander for evt. avvik fra el kontroll er ikke hensyntatt.
  - Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
- Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elk kontroll hvert 5 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000



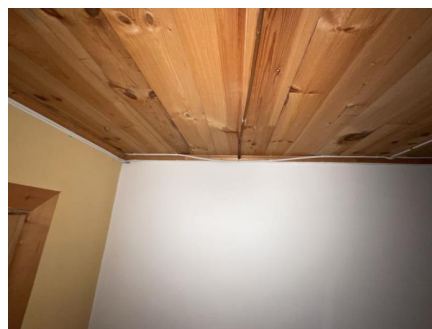
Sikringsskap



Kursfortegnelse



Lampe uten kuppel inne på bod



Løs kabel i bod

## TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannmelder i gang 1. etasje og i kjeller. Ny brannslukker er satt inn i 1. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei - Selger har satt inn ny brannslukker etter befaringen.**

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

**Nei Informasjon:**

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

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
- E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

# Tilstandsrapport

Nei - Selger har montert ny brannmelder i kjeller etter befaringen.

- Informasjon:

**Oppfyll kravene til brannvarsling**

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Brannmelder i gang 1. etasje

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1969.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen. 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 ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
  - Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på kjeller.

# Tilstandsrapport



Fuktopptrekk er synlig på grunnmur

## TE 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng/snø

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er noe løs puss og sprekker

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av grunnmur når det er snøfritt.



Løs puss er synlig på grunnmur mot hage

## TE IU Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk og trær. Asfaltert i innkjørsel.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av betong og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

2008

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra kontaktperson, som er noe usikker på årstallet.

### 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

### Beskrivelse

Bod/verksted med tregulv, bindingsverk med liggende kledning. Saltak med pappshingel takteking og doble vindskibord. Takrenner med avløp til terreng.

Innvendig er det belegg på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Innlagt strøm

# 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.



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	83			83	
1. Etasje	90	18		108	36
<b>SUM</b>	<b>173</b>	<b>18</b>			<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>191</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/trapp, Kjellerstue, Vaskekjeller, Bod, Bod 2, Bod 3, Lagerrom		
1. Etasje	Vindfang, Kjøkken, Stue, Soverom 1/allrom, Bod, Trapperom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom	Garasje	

### Kommentar

- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Terrasse ved inngang, repo og veranda ved stue.
- Terrasse på terreng ved kjellernedgang er ikke oppmålt grunnet snø

## 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 er fremlagt informasjon om byggetillatelse, men det mangler ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen.
  - Info:

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

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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:** - Vinduer i kjeller klarer ikke å tilfredsstille kravet til 10% dagslysflate i henhold til dagens krav, men boliger oppført/byggemeldt før 1. juli 2011 kan bruke unntaksregel.  
Vindu som er godkjent som rømningsvei, oppfyller kravet til dagslys ved at hvert rom minst har ett vindu mot det fri .  
For enkel rømning ut av vinduet bør avstand til gulv/fastmontert benk/skap til underkant vindusåpning maksimalt være 1 meter.

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod/verksted	

## 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.  
- Info:  
Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge.  
Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

### 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	119	72
Bod	0	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
07.1.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Unni Solvang	Kontaktperson

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
5055 HEIM	101	305		0	795.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Klokkerveien 1

### Hjemmelshaver

Kirksæter Gudrun Karin

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>	<b>Type</b>
0	2013	Uskifte

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.12.2024	Tilsendt av megler. Boligen selges med fullmakt.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	03.01.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	22	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	13.01.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	13.01.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja
Forenklet energiattest	13.01.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CH6378>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon