

Tilstandsrapport



Enebolig



Bugen 31, 7200 KYRKSÆTERØRA



HEIM kommune



gnr. 101, bnr. 292

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 18.09.2025

Oppdragsnr.: 20704-1591

Referansenummer: FU7156

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 kjeller og 1. etasje. Carport i kjeller. Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer og koblete vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Takrenner med avløp i terreng. Overbygd inngang og overbygd innkjøring til carport i kjeller. Terrasse på terreng i 1. etasje og 2 verandaer med utgang fra stue og soverom.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent undertak Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

Sorte aluminiums/stål takrenner på boligen og pvc/plast på carport og nedløp i samme utførelse. Heldekkende pipebeslag med topphatt for pipeløp, uten topphatt på lufting. Løs takstige over møne opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler og taksperrer med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av ulik alder. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 på stue og 2022/2023 på soverom 2, soverom 3 og soverom 4

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjellerstue

Bygningen har malt balkongdør i tre av ukjent alder på stue og soverom

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1999 og malt hovedytterdør fra 2009

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.

Rekkverk er med stående kledning og lakkert håndrekk. Høyde rekkverk er målt til 88 cm.

Veranda opphengt på bolig ved inngang i 1. etasje. Opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Trinn ned til terrasse på terreng.

Veranda ved soverom er opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av gummiduk med avrenning til renne i front. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 83 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, åpen peis og oljekamin i begge etasjer av ukjent alder.

Siste utførte tilsyn er utført 02.12.2021 og siste feiing er utført 30.05.2021. Neste feiing er satt til ca. 01.05.2026

Gulvet er av betong, flis og har teppe. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og panelt himling.

Dampsperre på terreng og det er synlige ventiler i grunnmur.

Lakkert åpen trapp med teppe i trinn, spilerekkverk og håndløper på vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm i 1. etasje og 75 cm ned langs trapp.

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er etablert tidlig på 90 tallet, kontaktperson er noe usikker.

Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling.

Mekanisk avtrekk på vegg.

Servant, hylle på vegg, speil, lysarmatur med stikkontakt og dusjvegger med skyvedører. Det er målt 35 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad 2 fra tilstøtende garderobe inn mot våtsone i dusjen. Det er målt 8,9%. Ingen forhøyde fuktavvik..

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med varme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering.

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap og badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Flis på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkeninnredning med eikefronter, laminert benkeplate med nedfelt vask og avrenningsbeslag. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via lufting på pipe

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom kjeller

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

Servant, speil, hylle og lysarmatur med stikkontakt. Gulvstående toalett.

Toalettrom 1. etasje

Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering. Panelovn på vegg

60 cm servantskap med nedfelt servant, hylle med speil og lysarmatur med stikkontakt. Gulvstående toalett.

Vaskekjeller/teknisk rom

Betonggulv, malte pussede murvegger og panel i himling. Naturlig ventilering via ventil i vegg. Luke til kryprom/krypkjeller

Slett innredning med laminert benkeplate, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og vaskekum

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert i åpning ved peis mot yttervegg i kjellerstue.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vindu

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Spisestue

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt utvendig

Produksjonsår: 2024

Service utført: Ikke vært behov. Varmepumpen er montert av

Hemne VVS AS

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 1983

Plassering: Vaskekjeller

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Sikringsskap er plassert i kjellerstue med automatsikringer og AMS

Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

Hovedsikring/Inntakssikring på kryploft med skruesikringer.

Brannmelder i hver etasje. Brannslukkere i hver etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Dreneringen er fra 1967 og deler av drenering på oversiden ble utbedret ca. 1998 når carport ble tilbygget. Det er ukjent hvordan er utført for kontaktperson.

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

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

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein ved bolig

Forstøtningsmurer er av naturstein mot kommunal vei.

Forstøtningsmurer er av naturstein i øvre del av hagen som er hånd stablet.

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, trær, natursteinsmurer og steintrapper. Brosteinsbelagt i innkjørsel og parkering. Etablert avrenningsrenne med varmekabel.

- Natursteinsmurer, trapper og belegningsstein på uteområde ble etablert 2007.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1967. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type. Montert ca. 1998

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 01.12.1962. Tegninger for tilbygg er datert 08.04.1984.

- Tegninger for tilbygg av carport er ikke datert.

- Kjeller: Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger for kjelleretasjen slik at etasjen ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Lovligheten må undersøkes med Heim kommune.

- 1. etasje: Bod er endret til bad ved soverom og garderobe er bygget noe større inn i soverommet. Endring fra Bod til bad utløser krav om å søke bruksendring.

- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen fra byggeår etter når tilbygg er utført.

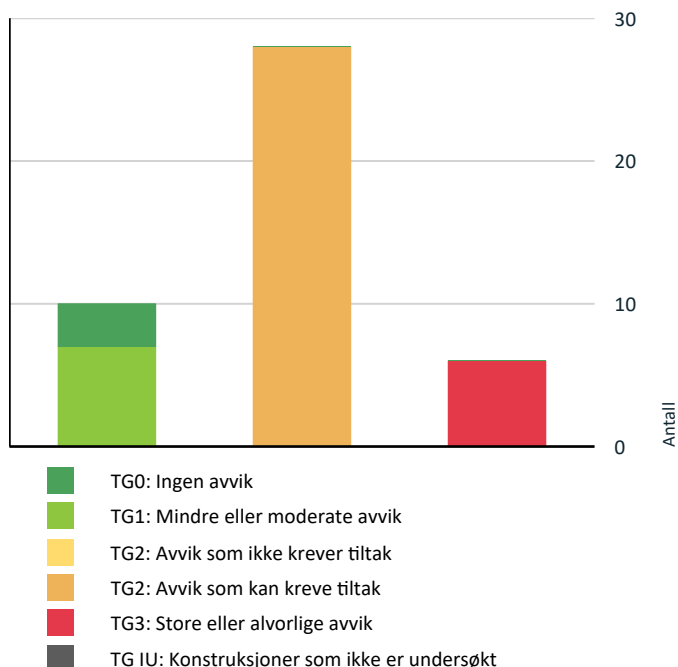
- Info:

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.

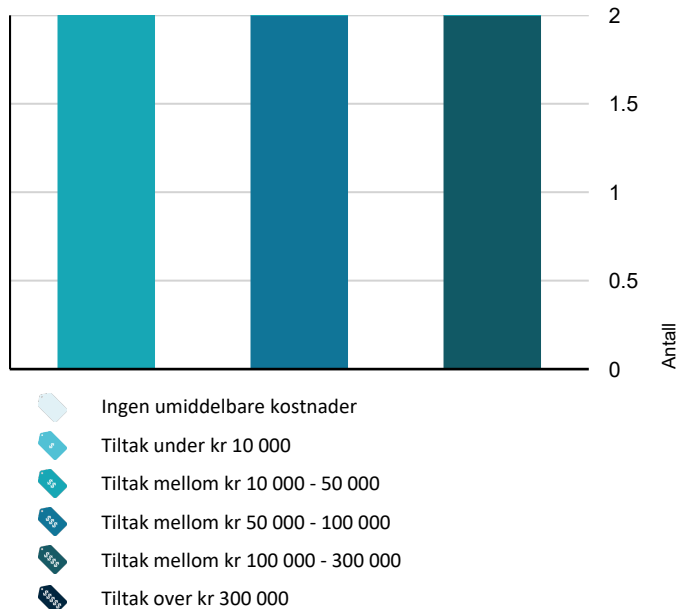
Sammendrag av boligens tilstand

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.
- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Teknisk rom/vaskekjeller > Overflater og konstruksjon [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](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1967

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra kontaktperson. Eiendommen er etablert 21.05.1966 iht. matrikkel

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. Bygningen har behov for oppgradering. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1978	Modernisering	Innredet kjellerstue ca. 1978
1980	Modernisering	Montert nytt yttertak
1984	Tilbygg	Tilbygg og ombygging av soverom og spisestue
1998	Tilbygg	Tilbygg av carport
1999	Modernisering	Bygde om inngang i kjeller ved å fjerne garasje.
2007	Modernisering	Montert ny oljetank, faglært arbeid av Strømmen Maskin
2007	Modernisering	Ny oppstillingsplass med belegningsstein og natursteinsmur. Faglært arbeid av Strømmen Maskin.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent undertak 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: 1980

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

- Det er noe synlig rust/avskaling av lakk på takplater
- Det er synlige skruehull på nedre del av takplater

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Skruerhull på takplater bør tettes for å hindre fuktinntregning
- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke takets levetid.

Tilstandsrapport



Det er noe synlig rust/avskaling av lakk/overflate på takplater



Det er noe synlig rust/avskaling av lakk/overflate på takplater. Plater på nedre del er det synlige skruehull som bør tettes



Oversikt tak sett fra pipe



Oversikt tak sett fra pipe

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner på boligen og pvc/plast på carport og nedløp i samme utførelse. Heldekkende pipebeslag med topphatt for pipeløp, uten topphatt på lufting. Løs takstige over møne opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Synlig rust/avskalling/misfarging på pipebeslag/luftehatt/øvrige beslag

- Det er ikke montert hatt på lufting til pipeinndekning.

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

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

- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke beslagenes levetid.

- Takstige og taktilbehør bør monteres i henhold til monteringsanvisning.

- Pipehatt på lufting bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt pipe, noe slitasje på pipebeslag



Luftespalte i pipe er åpen. Det bør monteres hatt for å hindre fuktinntregning

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

- Lufting i nedre del av vegg kun på overbord

- Info: Liten lufting av utvendig kledning. Det gjøres oppmerksom på, ved endret bruk og mer oppvarming av boligen/fritidsboligen gjennom hele året kan det oppstå kondensering i konstruksjon på grunn av manglende/liten lufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør monteres musebånd/sikring, ingen umiddelbare behov for tiltak siden dette har vært slik siden byggeår.

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.

- 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



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler og taksperrer med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. 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 flere vepsebol på kryploftet som tyder på at insektsduk i overgang tak/vegg ikke fungerer.
- Deler av isoalsjon er lagt opp mot taktroet ute mot takfoten og hindrer luftsikulasjon
- Det er ujevnt isolert på loftet
- 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.
- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- 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.
- Insektsduken bør utbedres for å sikre kaldloft/kryploft mot insekter og et. skjulte skader.
- 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.
- 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.
- 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 raftekasser. Evt. så tas dette sammen med takteking.

Tilstandsrapport



Eldre vepsebol er synlig på kryploftet



Rester etter kryp planter er kommet inn på kryploftet



Saltutslag/fuktmerker rundt pipeløp i gjennomføring på tak. Ingen fukt på befaringsdagen



Oversikt kryploft

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av ulik alder.

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

Vurdering av avvik:

- 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

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Vinduer på stue



Vinduer ved inngangsdør i kjeller



Vindu på soverom



Vindu i trapperom

TG 2 Vinduer - 3

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjellerstue

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- 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.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 på stue og 2022/2023 på soverom 2, soverom 3 og soverom 4

Tilstandsrapport



Vindu på soverom 2 og 3 fra 2022/2023



Vindu på kjøkken fra 2022 og på stue fra 2017



Vindu på soverom 4

Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre av ukjent alder på stue og soverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dører og glass 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

- Tiltak:

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



Balkongdør med utgang fra stue



Balkongdør med utgang fra soverom

Dører - 2

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1999 og malt hovedytterdør fra 2009

Vurdering av avvik:

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

- Dør i 1. etasje har slitt overflate/solbleket

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.



Inngangsdør i 1. etasje fra 2009. Solbleket.



Hoveddør i kjeller fra 1999

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Rekkverk er med stående kledning og lakkert håndreke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m i henhold til dagens tekniske krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



Oversikt



Oversikt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda opphengt på bolig ved inngang i 1. etasje. Opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Trinn ned til terrasse på terreng.

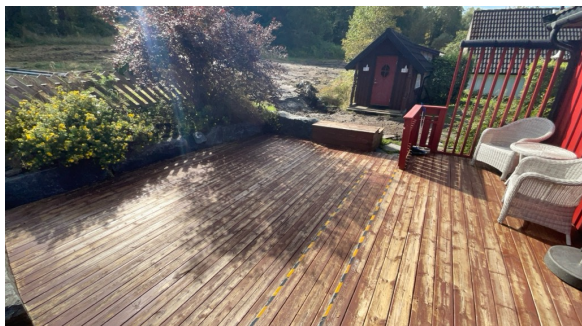
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Mangler beslag mellom terrasse og yttervegg

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Veranda ved soverom er opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av gummiduk med avrenning til renne i front. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 83 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det står vann på deler av dekket og det står vann i avrenningsrenne.
- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m i henhold til dagens tekniske krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Andre tiltak:
 - Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



Oversikt



Oversikt

INNSENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

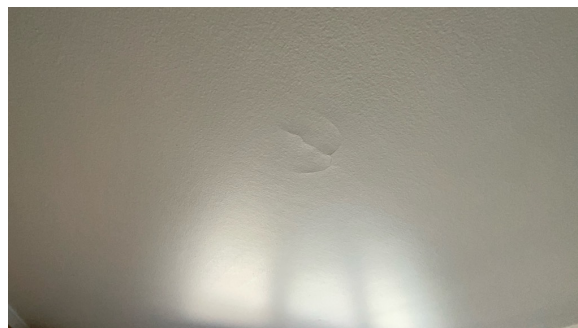
- Det er avvik:
- Det er påvist skader på overflater.
- Slitt tapet mellom spisestue og stue
- Små skader i himling på stue
- Gjennomføring til varmepumpe er det synlig byggeskum og rør
- Skade på vegg mot toalett i 1. etasje

Konsekvens/tiltak

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



Slitt tapet mellom spisestue og stue



Små skader i himling på stue



Gjennomføring til varmepumpe er det synlig byggeskum og rør.



Skade på vegg mot toalett i 1. etasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller 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.

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

Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra verandadør til garderobeskap. TG 2

- Knirk i etasjeskiller ulike steder i 1. etasje.
- Er noe bevegelse i parkettgulvet på stue som medfører knirk

Konsekvens/tiltak

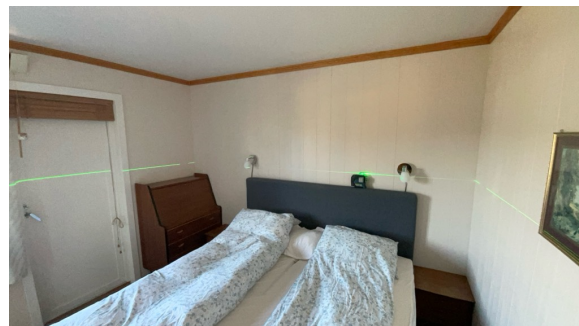
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Knirk i gulv er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt at innfestingen av undergulv gir noe bevegelse i konstruksjonen. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra verandadør til garderobeskap. TG 2

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, åpen peis og oljekamin i begge etasjer av ukjent alder.

Siste utførte tilsyn er utført 02.12.2021 og siste feiing er utført 30.05.2021. Neste feiing er satt til ca. 01.05.2026

- Etter befaringen har selger fjernet plast rundt pipeløp på kryploftet for å sikre at alle sider er tilgjengelige og ikke ligger mot brennbart materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- 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.

Tilstandsrapport



Oversikt oljekamin, pipe og åpen peis i kjellerstue.



Åpen peis i kjellerstue



Oljekamin i 1. etasje



Åpen peis i stue 1. etasje

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, flis og har teppe. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Synlig fukt inne i bod og vegg under trapp som er kledd mot terreng. Øvrige vegger mot bakvegg er åpne og tilgjengelige for kontroll

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

- Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

- I tiltakskostanden er det hensyntatt å åpne vegger ca. 1 meter opp fra gulvet ved trapp og bod mot terreng. Vegger gjenoppbygges etter at det er utført tiltak på utsiden. Valg av løsning vil påvirke total kostnaden.

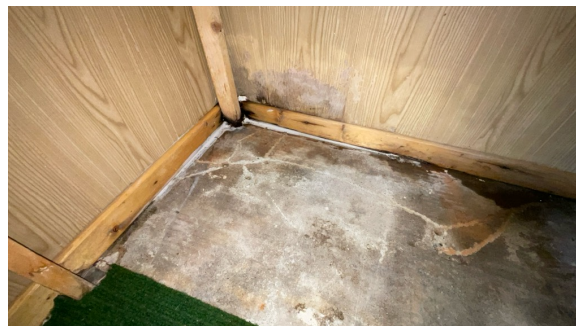
- Tiltaket må ses i sammenheng med pkt. terrengforhold/drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlig fukt på bakveggen inne i skap ved trappen



Synlig skade på vegg inn i bod



Kontroll av innforet yttervegg på bod hvor det er synlig skade. Det er målt 100 %



Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg i skap ved trapp. Det er målt 42,5 %

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og panelt himling. Dampsperre på terreng og det er synlige ventiler i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
 - Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.
- TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 22,4% opp mot øvre hjørne i krypkjeller under bad.
- Synlige kokonger fra edderkopper tyder på høy luftfuktighet i kjeller/krypkjeller

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Ved å isolere kjeller og montere dampsperre vil krypkjelleren få jevnere temperatur og redusere avdamping av fukt. Benyttes vintermatte er det ikke behov for egen dampsperre.
- Fukt i krypkjeller må ses i sammenheng med terrengforhold/drenering
- I tiltakskostanden er det hensyntatt å etablere vintermatter på terreng og etablere bedre ventilasjon/sirkulering av luft for å tørke ut evt. fukt

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Luke til krypkjeller/kryprom sett fra teknisk rom/vaskekjeller



Oversikt i krypkjeller/kryprom



Kontroll av himling/stubbeloft i etasjeskiller krypkjeller. Det er målt 17,7 % mot nedre ytre hjørne



Kontroll av himling/stubbeloft i etasjeskiller krypkjeller. Det er målt 22,4 % mot øvre hjørne under bad

Innvendige trapper

Lakkert åpen trapp med teppe i trinn, spilerekkverk og håndløper på vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm i 1. etasje og 75 cm ned langs trapp.

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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

- Noe knirk i trapp

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
 - Tiltak:
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne ønsker og behov.



Trapp sett fra kjeller



Trapp sett fra 1. etasje

Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Noe overflateslitasje og mindre skader på dører/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.



Dører til soverom 3 og soverom 2 sett fra gang



Dører til soverom 1 og bad sett fra gang 1



Dører til bad og soverom sett fra gang 2



Dører til spisestue og toalett sett fra gang 2

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med varme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap og badekar.
- Det er målt 110 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Forventet levetid er nådd for overflater
- Skade/sprekk i belegg med fare for lekkasje
- Misfarging på gulvbelegg grunnet gulvvarme
- Knirk i gulv
- Gulvet er flatt ut fra sluk. (Vannsikkerheten er ved byggeår sikret med hevet dørterskel)
- Vindu er plassert i våtsone ved badekar
- Riss i servant
- Misfarging på silikonfuger
- Veggplater er montert uten sokkellist/mykfuge i bunn av plater
- Naturlig ventilering
- Manglende tilluftsventilering ved dør
- Over halvparten av forventet levetid er nådd for sanitære installasjoner.

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.

Tilstandsrapport

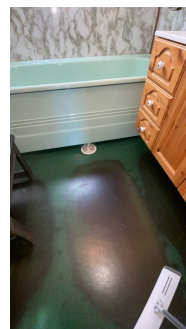
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- 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



Skade/sprekke i belegget med fare for lekkasje



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad 1 fra tilstøtende soverom i 1. etasje. Det er målt 9,4%. Ingen forhøyde fuktavvik.



Kontroll av bunnsvill bad 1 fra tilstøtende soverom i 1. etasje. Det er målt 9,4%. Ingen forhøyde fuktavvik

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er etablert tidlig på 90 tallet, kontaktperson er noe usikker.

Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.

Servant, hylle på vegg, speil, lysarmatur med stikkontakt og dusjvegger med skyvedører. Det er målt 35 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Gulvet er flatt (Vannsikkerheten er ivarett ved byggeår ved å løfte dørterskel og sikre overhøyde på belegget). Vann renner ikke fritt til sluk.
- Lekkasjevann utenfor dusjhjørne renner ikke fritt til sluk grunnet list på gulvet
- Veggplater er montert uten sokkellist og mykfuge i bunn av plater
- Forventet levetid på overflater og tettesjikt er nådd
- Over halvparten av forventet levetid er nådd for sanitære installasjoner.

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.
- Badet har TG 3 på grunn av alder, påviste punkter og usikker rest levetid på vinylbelegg. Ved å montere dusjkabinett og ingen direkte vannbelastning på overflater, kan badet fortsatt benyttes på eget ansvar. Anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler ved dør.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

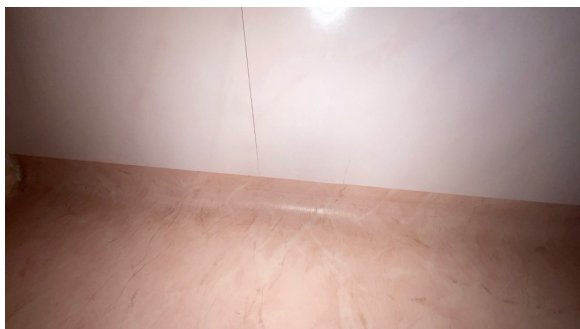
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt



Oversikt



Sprekk i laminatplate under servant ned mot gulvet

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad 2 fra tilstøtende garderobe inn mot våtsone i dusjen. Det er målt 8,9%. Ingen forhøyde fuktavvik..

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill bad 2 fra tilstøtende garderobe inn mot våtsone i dusjen. Det er målt 8,9%. Ingen forhøyde fuktavvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Flis på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkeninnredning med eikefronter, laminert benkeplate med nedfelt vask og avrenningsbeslag. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

- Kjøkken er montert ca. 1984

Årstall: 1984

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Noe overflateskader på benkeplater
- Noe overflateslitasje på enkelte kjøkkenfronter
- Noe slitasje på skapskrog under vask
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hvitevarer
- Skade på ei flis. Sprekk i flisfuger og bom ved overgang mellom mur og pipe bak komfyr.

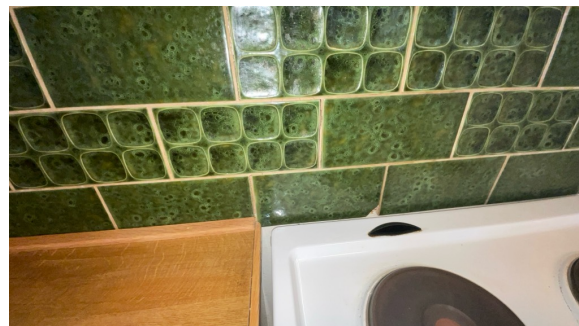
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden hvitevarer fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre produkter.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.

Tilstandsrapport



Noe overflateslitasje på enkelte kjøkkenfronter



Skade på ei flis. Sprekk i flisfuger og bom ved overgang mellom mur og pipe bak komfyr.



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via lufting på pipe

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- 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:

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



Oversikt

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Flis på gulv, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
Servant, speil, hylle og lysarmatur med stikkontakt. Gulvstående toalett.

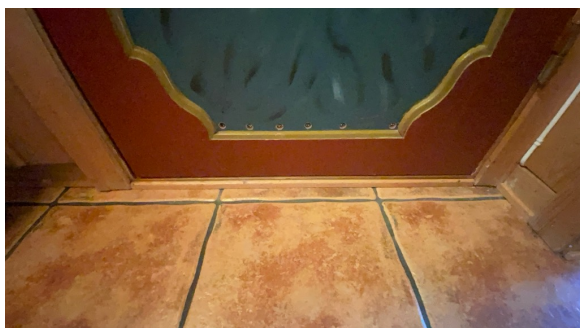
Tilstandsrapport



Oversikt



Mekanisk avtrekksvifte på vegg



Tilluft til toalett via hull i dør

KJELLER > TEKNISK ROM/VASKEKJELLER

Overflater og konstruksjon

Vaskekjeller/teknisk rom

Betonggulv, malte pussede murvegger og panel i himling. Naturlig ventilering via ventil i vegg. Luke til kryprom/krypkjeller

Slett innredning med laminert benkeplate, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og vaskekum

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:

- Det er avvik:

- 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.

- Synlig saltutslag på vegg og i gulv. Må ses i sammenheng med rom under terreng og påvist fukt

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.

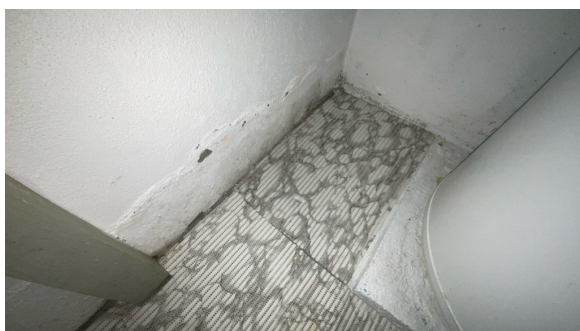
Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Saltutslag på vegg er synlig ved varmtvannsbereder

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering. Panelovn på vegg
60 cm servantskap med nedfelt servant, hylle med speil og lysarmatur med stikkontakt. 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.
- Noe misfarging på fuge/vegg ved servantskap

Konsekvens/tiltak

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



Oversikt



Noe misfarging på fuge/vegg ved servantskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

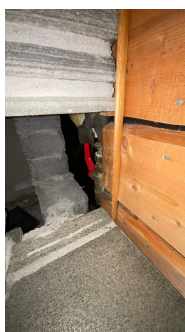
Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert i åpning ved peis mot yttervegg i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.



Hovedstoppekrane

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vindu

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Spisestue

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt utvendig

Produksjonsår: 2024

Service utført: Ikke vært behov. Varmepumpen er montert av Hemne VVS AS

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



Innerdel

TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 1983

Plassering: Vaskekjeller

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 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 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 kjellerstue med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

Hovedsikring/Inntakssikring på kryploft med skruesikringer.

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.

2024 Det er utført utbedring etter elkontroll 2024 av Proff EL & IT AS

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det selger/kontaktperson har kjennskap til er at alt arbeid er utført av fagpersonell.
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 7 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2015 - 2020.
- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no
- I etterkant av befaringen er det tilsendt samsvarserklæring for utbedring av utelys pluss div feilsøking datert 17.01.2024 og samsvarserklæring for utbedring etter elkontroll datert 05.11.2024.
- Elkontroll utført av Belsvik elektro AS 05.09.2025 er også tilsendt med kommentarer på utbedringer fra Proff EI & IT AS
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Nei

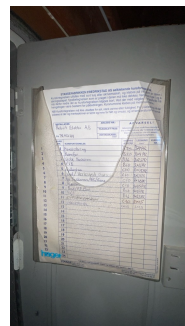
Generell kommentar

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det er ikke angitt noe avvik på el anlegget siden det er fremlagt elkontroll som er utbedret og det er ingen synlige skader ved befaringen.
- Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Hovedsikring på kryploft

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. Brannslukkere i hver etasje

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

Nei - Selger har satt inn 2 nye brannslukkere etter befaringen

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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?

Nei - 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. - 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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1967 og deler av drenering på oversiden ble utbedret ca. 1998 når carport ble tilbygget. Det er ukjent hvordan er utført for kontaktperson.

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.

- Det er synlige rør i betongkum på en side av plenen.

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.

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.
- Klemlist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggene best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplasten.
- Info: Drenering har som hovedfunksjon å lede bort overflødig vann og grunnvann fra et område, spesielt rundt bygninger, for å forhindre fuktproblemer og skader. Dette gjøres for å beskytte grunnmuren, kjellere og andre konstruksjoner mot vannskader, mugg, råte og andre problemer som kan oppstå ved for mye fukt.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Synlig sprekk i grunnmur sett fra krypkjeller mot bakvegg.
- Grunnmuren har riss/mindre sprekker i puss

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men svinnsprekker i puss bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker i mur bør pusses, overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Tiltak må tas i sammenheng med evt. drenering

Tilstandsrapport



Oversikt, svinnsprekker i puss på mur



Oversikt



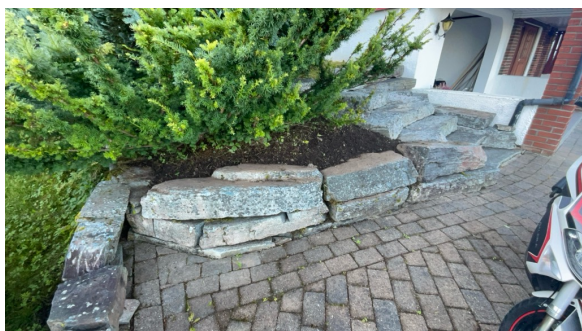
Sprekk i grunnmur sett fra krypkjeller



Sprekk i grunnmur sett fra krypkjeller langs støpeskjøt på grunnmur

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein ved bolig



Oversikt



Oversikt

Forstøtningsmurer - 3

Forstøtningsmurer er av naturstein i øvre del av hagen som er hånd stablet.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

Forstøtningsmur - 2

Forstøtningsmur er av naturstein mot kommunal vei.

Årstall: 1967

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Terrenghforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, trær, natursteinsmur og steintrapper. Brosteinsbelagt i innkjørsel og parkering. Etablert avrenningsrenne med varmekabel.

- Natursteinsmur, trapper og belegningsstein på uteområde ble etablert 2007.

Vurdering av avvik:

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

- TG 3 er gitt på terrenghforhold siden det er en forsenking i terrenget ovenfor boligen uten fall ut. I tillegg er det synlige skader innvendig som henger sammen med terrenghforhold/drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenghjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Andre tiltak:

- På generelt grunnlag anbefales det å etablere 1:50 fall 3m bort fra grunnmur. Dette for å sikre god avrenning mot fra grunnmur og dermed unngå unødvendig fuktbelastning mot denne.

- I tiltakskostanden er det hensyntatt å etablere fall på terrengh ut fra område uten fall og spyle samt kontrollere eksisterende drenering. Det er ikke hensyntatt full ny drenering. Valg av løsning vil påvirke totalkostnaden

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Like før befaringen er det etablert ny vannledning inn til boligen



Område ovenfor bolig med manglende fall på terreng

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1967. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Montert ca. 1998

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

- Når tanken ikke brukes skal den som hovedregel tømmes og graves opp. Må undersøkes med Heim Kommune

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

- Tanker som ikke er i bruk

Nedgravde oljetanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes for olje og sikres slik at utilsiktet påfylling ikke skjer.

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp.

Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres.

Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving.

For gjenfylte og oppgravde kondemnerte tanker skal påfyllingsanordningen fjernes eller sikres slik at utilsiktet påfylling eller forsøk på påfylling forhindres.

Send melding om at tanken er tatt ut av bruk til avdeling plan og forvaltning eller feiertjenesten.

Tilstandsrapport



Synlige påfyllingsrør på baksiden av boligen

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

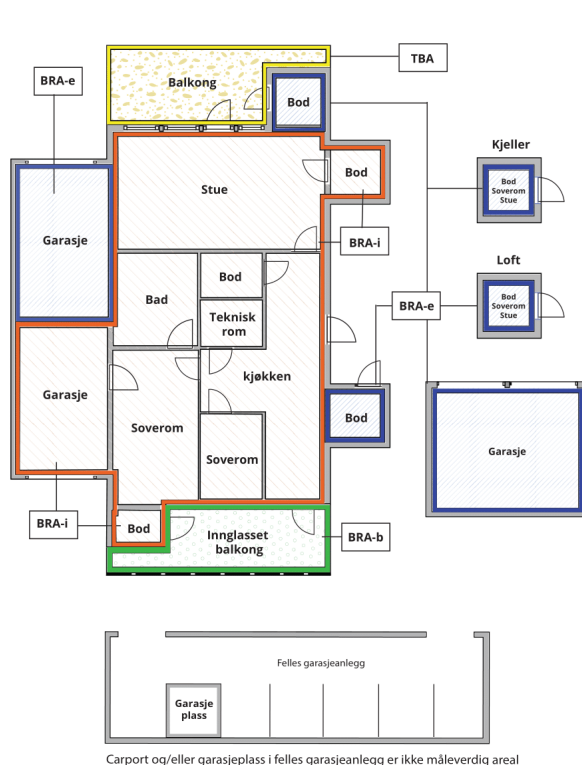
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	82	27		109	18
1. Etasje	128			128	62
SUM	210	27			80
SUM BRA	237				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod 2, toalettrom, kjellerstue, , kryperom/krypkjeller (ikke måleverdig), teknisk rom/vaskekjeller	Carport, bod	
1. Etasje	Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, spisestue, gang 2, toalettrom, bad 2, soverom 4		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
- Kjeller/underetasje: Overbygd inngang og overbygd innkjøring til carport
- 1. etasje: Terrasser og verandaer
- Krypkjeller/kryprom er ikke måleverdig grunnet manglende fast gulv og takhøyde

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:**
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 01.12.1962. Tegninger for tilbygg er datert 08.04.1984. Tegninger for tilbygg av carport er ikke datert.
 - Kjeller: Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger for kjelleretasjen slik at etasjen ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Lovligheten må undersøkes med Heim kommune.
 - 1. etasje: Bod er endret til bad ved soverom og garderobe er bygget noe større inn i soverommet. Endring fra Bod til bad utløser krav om å søke bruksendring.
 - På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.
 - Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen fra byggeår etter når tilbygg er utført.
 - Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

- Kommentar:**
- Vinduer i kjellerstue klarer ikke å tilfredsstille kravet til 10% dagslysflate i henhold til dagens krav, men boliger oppført/byggemeldt før 1. juli 2011 kan bruke unntaksregel.
 - Info:

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.

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	184	53

Kommentar

Enebolig

- Kryp kjeller/kryprom er ikke måleverdig grunnet manglende fast gulv og takhøyde
Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

P-rom

Kjeller: Gang, Toalettrom og Kjellerstue

1. etasje: Gang m/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Spisestue, Gang 2,
Toalettrom, Bad 2 og Soverom 4

2. etasje:

S-rom

Kjeller: Carport, Bod, Bod 2 og Teknisk rom/vaskekjeller

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Karl Øyvind Lomundal	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	101	292		0	921.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bugen 31

Hjemmelshaver

Lomundal Signy Ovedie

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2025	Tilsendt av megler. Boligen selges med fullmakt, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	19.08.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	40	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	08.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	09.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Forenklet energiattest	09.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør.	Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	Bekreftet av selger pr. epost 16.09.2025
2	26.09.2025	26.09.2025. Korrigert pkt. vannledninger etter at det er gitt info om tilfredsstillende vanntrykk i feltet.
3	29.09.2025	Korrigert info om oljetank gitt av selgere

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/FU7156>

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