

Tilstandsrapport

📍 Hollaveien 333, 7200 KYRKSÆTERØRA

📖 HEIM kommune

gnr. 100, bnr. 89

Areal (BRA): Enebolig 118 m², Garasje 61 m²



Befaringsdato: 30.05.2023

Rapportdato: 12.06.2023

Oppdragsnr.: 20704-1215

Referansenummer: UU9841

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

Gyldig rapport
12.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik
Uavhengig Takstingeniør
sms@mntakst.no
915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

Tomannsbolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje.
Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående. 2-lags vinduer og koblete vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til terreng og til avløp i grunn.
Veranda i 1. etasje.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Taktekking på tilbygg er lagt med ca. 3 graders fall.

Sorte stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Aluminiums takrenner med nedløp på tilbygg. Løs takstige opp til pipe. 2 nedløp er tilkoblet avløp i grunn, øvrige er ført til terreng.

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

Takkonstruksjonen har uisolert sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011 på stue og 2010 på soverom på loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vindu er av ulik alder. 1975-2002

Bygningen har teak innadslående hovedytterdør av ukjent alder og teak ytterdør i leilighet fra 2002

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

Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 83 cm.

Veranda er bygget ca. 2011 ifølge selger

Trapp fra veranda, opphengt på veranda og opplagret dirkete på terreng med impregnert dekke.

Rekkverk er med stående kledning og beiset håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 85 cm.

Trapp er bygget ca. 2011 sammen med veranda ifølge selger

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedleilighet

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag i hovedleilighet.

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

Boligen har mursteinspipe. Vedovn i stue hovedleilighet og på stue/kjøkken i kjellerleilighet. Ukjent alder på ildsted.

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill i ytre hjørne på stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Det er også utført fuktmålinger i vindfang etter at selger har demontert gulvlist grunnet fuktmerker, her er det målt 20,1 %. På innforet yttervegg inne på teknisk rom er det målt 30,7%

Malt tett trapp med malte trinn og messing trappene. Malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 66 cm

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, furu fyllingsdører og malte slette dører

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

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

Belegg på gulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Stråleovn på vegg. Naturlig ventilering.

80 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lys over speil med spotter, Skap på gulv, overskap, dusjkabinett, høyskap på gulv, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Stråleovn på vegg til oppvarming. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk av ukjent alder og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2008. Vinylbelegg er ført ned under skrudd klempotte i sluk.

80 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lys over speil med spotter, Skap på gulv, overskap, dusjkabinett, høyskap på gulv, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering via klaffventil på vegg, åpningsvindu og tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende bod. Ingen avvik. Det er også kontrollert gulv ved sprekk i gulvbelegg uten forhøyde avvik.

Bad, leilighet

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i

Beskrivelse av eiendommen

perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og panel i himling med downlights.

Mekanisk avtrekk.

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt over speil, overskap, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Våtromsplater på vegg og panel i himling med downlights. Våtromsplater er fuget i nedre del i av veggplater inn mot gulvbelegg.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 55 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk av ukjent alder og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2002. Vinylbelegg er ført ned under skrudd klempotte i sluk.

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt over speil, overskap, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via snorbryter.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

KJØKKEN

1. etasje

Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling.

Flis på vegg over kjøkkenbenk.

Beiset furu kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og nedfelt 1 ½ vask. Oppvaskmaskin.

Plass for komfyr. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller

Laminatgulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Kobberplate på vegg over kjøkkenbenk.

Hvit profilert kjøkkeninnredning med heltre eik benkeplate. Nedfelt dobbel vask med avrenningsbeslag. Delintegrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftpipe

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og av kobber. Ukjent alder på innvendige rør.

Stoppekrane og vannmåler er plassert i teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og ventiler til luftpipe.

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Panasonic

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Laguna varmtvannstank som er på ca. 150 liter.

Produksjonsår: 1987

Plassering: teknisk rom kjeller

Elektrisk tilkobling: fast

Laguna varmtvannstank som er på ca. 100 liter.

Produksjonsår: 1987

Plassering: teknisk rom kjeller

Elektrisk tilkobling: fast

Sikringsskap er plassert på loftsgang med automatsikringer og AMS Strømmåler.

Hovedsikring på 63 AMP.

Underfordeling for leilighet er plassert i gang ved teknisk rom med automatsikringer.

Brannmelder og brannslukker på soverom i leilighet. Brannmelder i første etasje og på loft.

Brannslukker i gang første etasje.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1950 og den er nok endret ved tilbygg i 1975.

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.

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

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør

Septiktanken er av glassfiber av ukjent alder.

Info er hentet fra www.mintank.no

Siste tømning: 2022-10-19 14:21 Neste

tømning: Sept. - Des. 2023 Tanktype:

Slamavskiller Tankvolum: 4 m³

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	39	39	0
1. Etasje	53	51	2
Loft	26	26	0
Sum	118	116	2
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	30	0	30
1. Etasje	31	0	31
Sum	61	0	61

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 05.09.1970. Tegninger samsvarer ikke slik boligen fremstår ved befaringen, tilbygg som er satt opp er mye mindre enn det som er søkt om.

Kjeller:

Her er det innredet en leilighet med egen inngang, på tegninger er dette verksted, matbod og gang. Leilighet er da ikke godkjent og det må søkes bruksendring/tillatelse.

1. etasje:

Stue, kjøkken og deler av entre stemmer med dagens bolig, tilbygg stemmer ikke. Det må søkes bruksendring.

Loft:

Soverom er delt av med garderobe og kott. Kott er endret til soverom ved å ta mere areal av gangen. Det må søkes bruksendring.

- Info - Hva er en bruksendring?

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- 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.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

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.

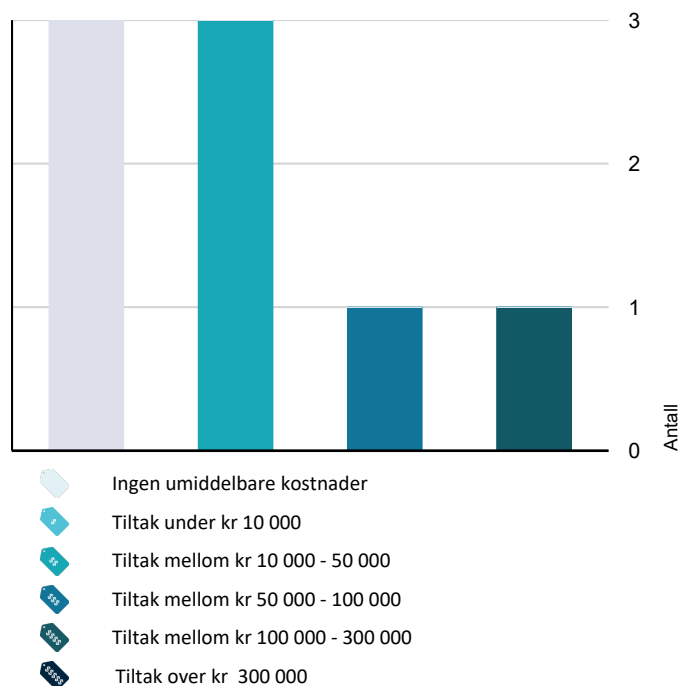
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Loft

Hovedsoverom: Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

1. etasje

Vindfang: Det er målt 27 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. 27 mm er også målt over en avstand på 1,2 meter ved badersdør. TG 3

Stue: Det er målt 21 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

TG 3 er gitt grunnet høyt fuktnivå



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Deler av rekkverk mangler på loft. TG 3



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sprekk i gulvbeleggskjøt, synlig åpning ved rørgjennomføringer og hjørner er ikke tette.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Takrenner er nedbøyd grunnet på grunn av belastning fra snøras.

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

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

Det er avvik:

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

- Enkelte kledningsbord bør byttes innen kort tid, gjelder i hovedsak vegg mot veranda på tilbygg.

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

Undertaket er misfarget.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Ingen synlig lufting i raftekaske utvendig i overgang tak/vegg noe som gir begrenset lufting av kaldtloft.

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

Det er 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.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

- Slitt dørlås på hoveddør.

- Dører tar i karm

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Det er avvik:

- Det er løs tapet flere steder på loft.

- Overflateskade på gulvmaling loft enkelte plassert

- Knirk i gulv på loft

- Knirk i laminatgulv 1. etasje

- Gulv i vindfang er skjøtet uten lister

- Ikke ferdigstilt belistning av dør mellom gang og kjøkken.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

- 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.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

- Fuktskader på nedre del av plater på vegg mot bod og ved servant.
- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på renoveringstidspunktet.
- Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at plater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Sprekk i belegget på skjøt
- Ikke fagmessig utførelse rundt rørgjennomføringer



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad, leilighet

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Gulvskinne for dusj avgrenser rommet



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad, leilighet

[Gå til side](#)

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

- Slukrist passer ikke til sluk



Våtrom > Ventilasjon > Bad, leilighet

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Mer en halvparten av forventet levetid er passert for innvendige vannledninger av kobber.
- Rør i rør er koblet sammen og skjøttet flere steder i teknisk rom



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap er plassert på loftsgang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.

Underfordeling for leilighet er plassert i gang ved teknisk rom med automatsikringer.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad, leilighet

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det har vært åpnet vegg bak vaskemaskin som er senere tettet med silikon/mykfuge.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sammendrag av boligens tilstand



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tidligere tilstandsvurdering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Tilbygg av bad, info er hentet fra tidligere salgsoppgave/takst. Byggemeldt 14. april 1971 i henhold til informasjon tilsendt fra kommunen.
2002	Ombygging	Leilighet i underetasje er innredet 2002 - 2003

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Taktekking på tilbygg er lagt med ca. 3 graders fall.



Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Sorte stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Aluminiums takrenner med nedløp på tilbygg. Løs takstige opp til pipe. 2 nedløp er tilkoblet avløp i grunn, øvrige er ført til terreng.



Takrenne på hovedtak er bøyd ned

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
 - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner er nedbøyd grunnet på grunn av belastning fra snøras.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

TG 2

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



Vegg på tilbygg er det fukt og noe råde i nedre del av kledning mot mur



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Enkelte kledningsbord bør byttes innen kort tid, gjelder i hovedsak vegg mot veranda på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - Tiltak:
 - Musebånd/lusing må etableres.
- 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.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Takkonstruksjonen har uisolert sperrekonstruksjon.



Enkel Loftsluke



Bilde fra kryploft. Kontroll er kun utført fra luke grunnet manglende stige



Bilde fra kryploft



Bilde i kott ved trapp

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
 - Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
 - Det er avvik:
 - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Ingen synlig lufting i raftekasse utvendig i overgang tak/vegg noe som gir begrenset lufting av kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
 - Tiltak:
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker innneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Det anbefales å følge med på konstruksjon for å avdekke negative forhold om det skulle oppstå kondensering som følge av endret bruk.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011 på stue og 2010 på soverom på loft.



Vindu på stue fra 2011



Vindu på stue fra 2011



Vindu på soverom er fra 2010

Årstill: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt



Vindu på bad i 1. etasje med koblet vindu fra byggeår 1975 og på loftsgang er det fra 1996



Vindu på kjøkken er fra 1990



Vindu i kjeller er fra 1985-1987



Vindu i leilighet er fra 2002 og i vindfang er av ukjent alder.

Vinduer - 2

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vindu er av ulik alder. 1975-2002

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er 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.

Konsekvens/tiltak

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

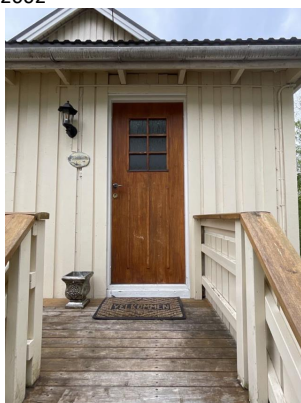
Dører

! TG 2

Bygningen har teak innadslående hovedytterdør av ukjent alder og teak ytterdør i leilighet fra 2002



Dør til leilighet fra 2002



Innadslående ytterdør til hovedleilighet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Slitt dørlås på hoveddør.
- Dører tar i karm

Konsekvens/tiltak

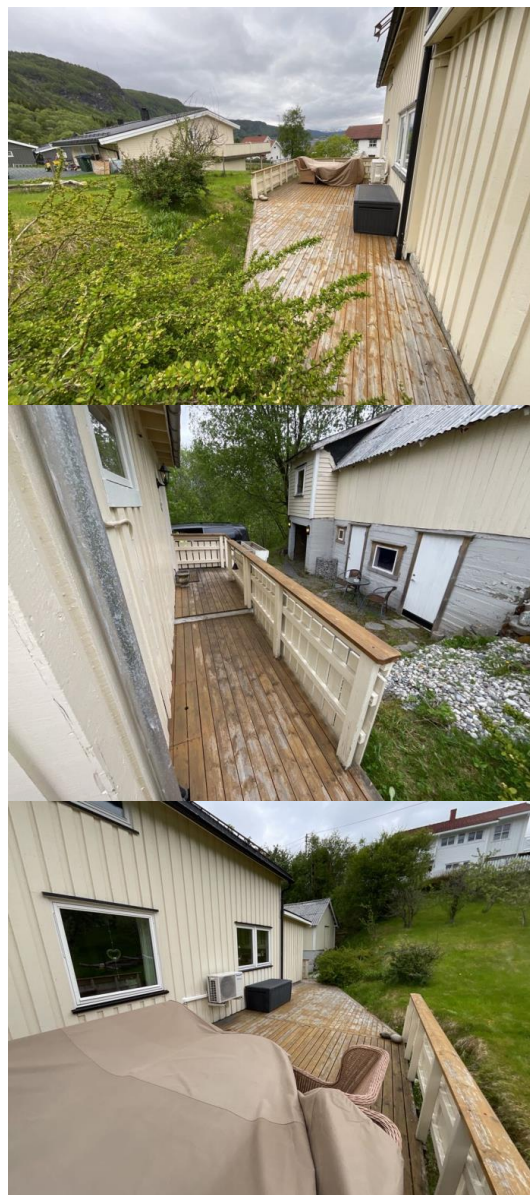
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

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

Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekk. Høyde rekkverk er målt til 83 cm. Veranda er bygget ca. 2011 ifølge selger



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Trapp fra veranda, opphengt på veranda og opplagret dirkete på terreng med impregnert dekke.
Rekkverk er med stående kledning og beiset håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 85 cm. Trapp er bygget ca. 2011 sammen med veranda ifølge selger



Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Overflatebehandling av trinn må kunne påregnes sammen med veranda

INNVENDIG

Overflater

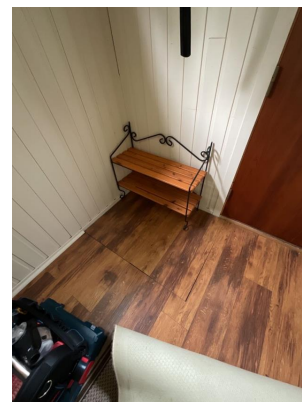
TG 2

Hovedleilighet

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



Dør til kjøkken fra gang mangler lister



Gulv har åpne skjøter i vindfang.



Løs tapet i himling og på vegg på loft. Bildet viser loftsgang.



Løs tapet i himling og på vegg på loft. Bildet viser hovedsoverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er løs tapet flere steder på loft.
 - Overflateskade på gulvmaling loft enkelte plassert
 - Knirk i gulv på loft
 - Knirk i laminatgulv 1. etasje
 - Gulv i vindfang er skjøtet uten lister
 - Ikke ferdigstilt belistning av dør mellom gang og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedring må påregnes

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag i hovedleilighet.

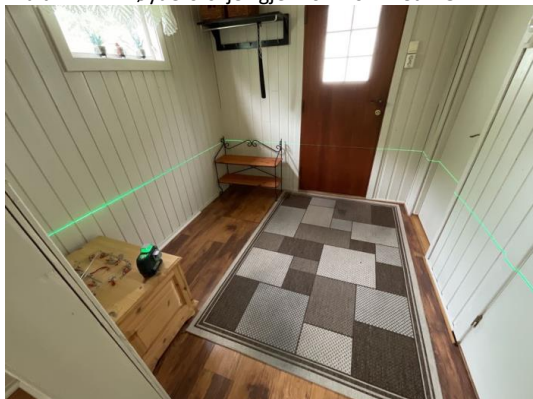
Tilstandsrapport



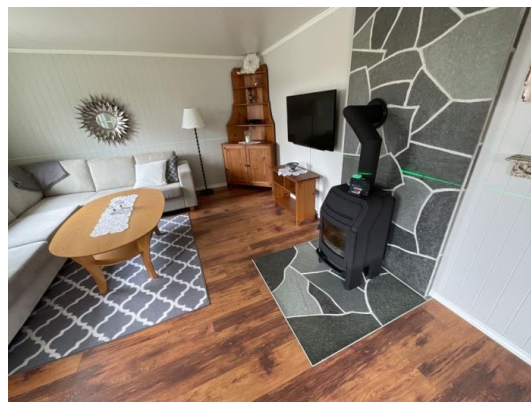
Loft
Plassering av laser ved kontroll av hovedsoverom.
Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



Loft
Plassering av laser ved kontroll av soverom.
Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av vindfang.
Det er målt 27 mm høydeforskjell gjennom rommet og over en avstand på 1,2 meter. TG 3.



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue.
Det er målt 21 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Loft

Hovedsoverom: Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

1. etasje

Vindfang: Det er målt 27 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.
27 mm er også målt over en avstand på 1,2 meter ved badromsdør. TG 3

Stue: Det er målt 21 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- 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.
- I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

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.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe. Vedovn i stue hovedleilighet og på stue/kjøkken i kjellerleilighet. Ukjent alder på ildsted.



Vedovn i stue



Vedovn i kjellerleilighet



Sotluke i kjellerleilighet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- 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.

Rom Under Terreng

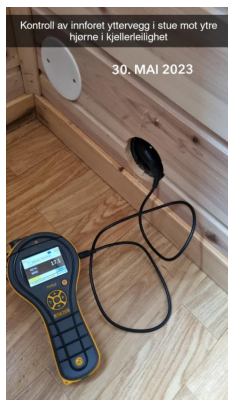
TG 3

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill i ytre hjørne på stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17. Det er også utført fuktmålinger i vindfang etter at selger har demontert gulvlist grunnet fuktmerker, her er det målt 20,1 %. På innforet yttervegg inne på teknisk rom er det målt 30,7%



Deksel montert etter hulltaking inne på stue.

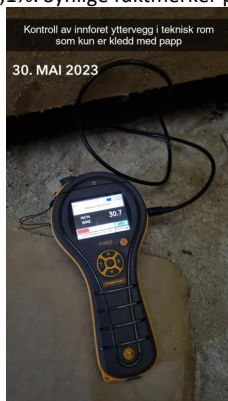
Tilstandsrapport



Kontroll av innforet yttervegg i stue mot ytre hjørne i kjellerleilighet.
Det er målt 17,1%



Kontroll av panel ved gulv i vindfang etter at selger har demontert gulvlist. Det er målt 20,1%. Synlige fuktmerker på panel.



Kontroll av innforet yttervegg i teknisk rom om kun er kledd med papp utenpå isolasjon. Det er målt 30,7 %

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

TG 3 er gitt grunnet høyt fuktnivå

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

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

- Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

- Tiltakskostnad tar for seg utbedring lokalt hvor fukt er målt. Valg av løsning vil kunne påvirke tiltakskostand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

TG 3

Malt tett trapp med malte trinn og messing trappenese. Malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 66 cm



Trapp sett fra loftsgang uten forsvarlig rekkverk



Trapp sett fra loftsgang

Tilstandsrapport



Trapp sett fra 1. etasje

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Deler av rekkverk mangler på loft. TG 3

Konsekvens/tiltak

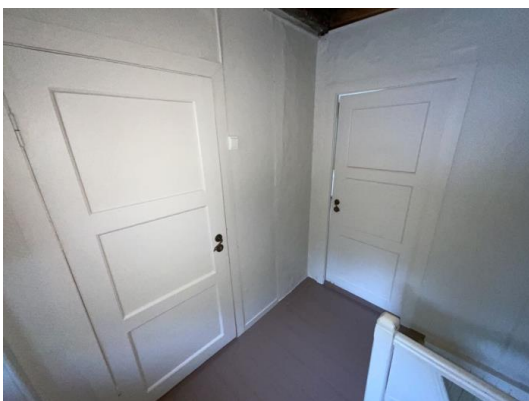
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Innendig har boligen malte fyllingsdører, furu fyllingsdører og malte slette dører



Dører på loft tar i karm.



Dør til kjøkken fra gang. Montert samme år som kjøkken. 2010.



Dører til bad og bod



Dører i kjellerleilighet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater.
Stråleovn på vegg. Naturlig ventilering.
80 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lys over speil med spotter, Skap på gulv, overskap, dusjkabinett, høyskap på gulv, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

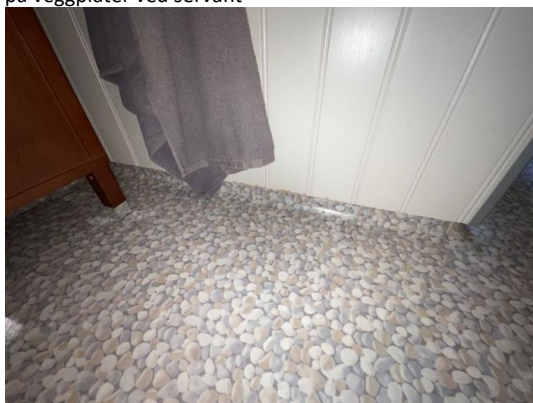
Overflater vegger og himling

! TG 2

Malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater.



Skade på veggplater ved servant



Skade på plater inn mot bod



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Fuktskader på nedre del av plater på vegg mot bod og ved servant.
- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på renoveringstidspunktet.
- Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at plater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Plater med fuktskade bør utbedres for å hindre ytterligere skade.
- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panelplater er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak og renovering.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Stråleovn på vegg til oppvarming. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.



Oversikt belegg



Synlig sprekk i skjøt midt over gulvet



Ikke fagmessig utførelse rundt rørgjennomføringer

Årstill: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Sprekk i belegg på skjøt
- Ikke fagmessig utførelse rundt rørgjennomføringer

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er plastsluk av ukjent alder og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2008. Vinylbelegg er ført ned under skrudd klempotte i sluk.



Sluk som har lett tilkomst ved dusjkabinett.



Sprekk i beleggskjøt midt over gulvet



Sprekk i belegg ved rørgjennomføringer

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Tilstandsrapport



Åpent i sveiseskjøt på ytrehjørne. Det samme gjelder indre hjørner.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
 - Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sprekk i gulvbeleggskjøt, synlig åpning ved rørgjennomføringer og hjørner er ikke tette.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
 - Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
 - Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Ved lokal utbedring må rommet benyttes ved varsomhet pga. alder og valgte løsninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

80 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lys over speil med spotter, Skap på gulv, overskap, dusjkabinett, høyskap på gulv, toalett og opplegg for vaskemaskin.



Mot servant, dusjkabinett og toalett



Mot servant og dusj



Bilde tatt fra døråpning

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering via klaffventil på vegg, åpningsvindu og tilluftsspalte under dør.



Klaffventil på vegg og åpningsvindu



Spalte under dør

Årstall: 1975 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

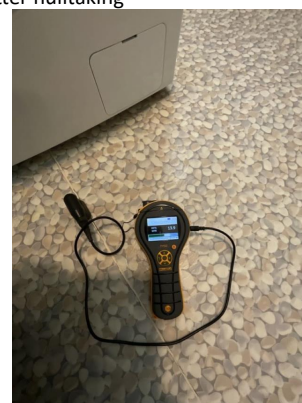
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende bod. Ingen avvik. Det er også kontrollert gulv ved sprekk i gulvbelegg uten forhøyde avvik.



Deksel montert etter hulltaking



Kontroll av fukt i skjøt på belegg uten forhøyede avvik. Det er målt 13,9 %.



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende bod. Ingen avvik.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD, LEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og panel i himling med downlights. Mekanisk avtrekk.

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt over speil, overskap, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 2

Våtromsplater på vegg og panel i himling med downlights.

Våtromsplater er fuget i nedre del i av veggplater inn mot gulvbelegg.



Luke som tidligere har vært åpnet i vegg



Vegger i dusjrområde



Vegger mot toalett

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det har vært åpnet vegg bak vaskemaskin som er senere tettet med silikon/mykfuge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for tiltak siden åpningen er tettet med silikon/mykfuge.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 55 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist.



Gulvskinne sperre vann fra øvrige deler av gulvet.



Gulv ved dør

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Gulvskinne for dusj avgrenser rommet

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk av ukjent alder og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2002. Vinylbelegg er ført ned under skrudd klempotte i sluk.



Synlig klemt belegg under slukpotte

Vurdering av avvik:

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

- Slukrist passer ikke til sluk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Slukrist som passer til sluk bør monteres, ved montering av dusjkabinett er det ikke behov

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt over speil, overskap, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.



Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via snorbryter.



Mekanisk avtrekksvifte på vegg

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

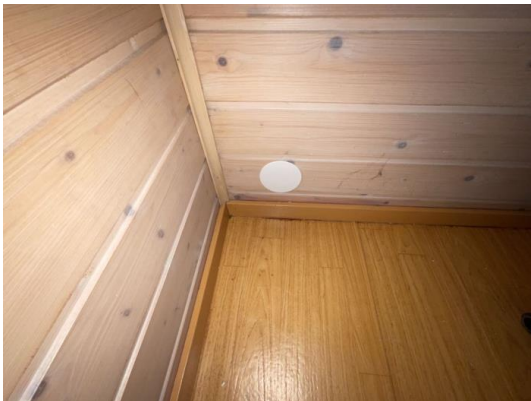
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

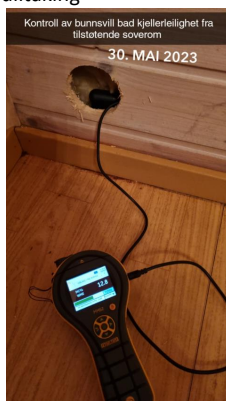
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.



Deksel montert etter hulltaking



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom, ingen forhøyede fuktverdier. Det er målt 12,8%.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Laminatgulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Kobberplate på vegg over kjøkkenbenk.

Hvit profilert kjøkkeninnredning med heltre eik benkeplate. Nedfelt dobbel vask med avrenningsbeslag. Delintegrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.



Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe



Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Flis på vegg over kjøkkenbenk.

Beiset furu kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og nedfelt 1 ½ vask. Oppvaskmaskin. Plass for komfyr. Mekanisk avtrekk over kokesonen.



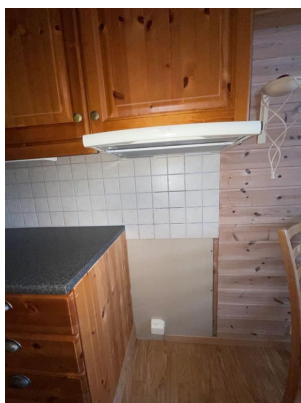
Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Lyspære må byttes

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

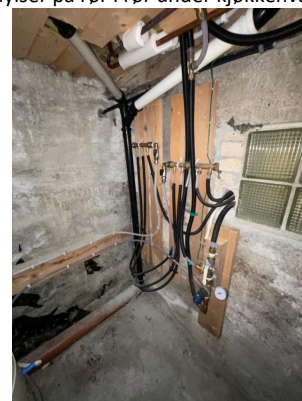
Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og av kobber. Ukjent alder på innvendige rør. Stoppekrane og vannmåler er plassert i teknisk rom.



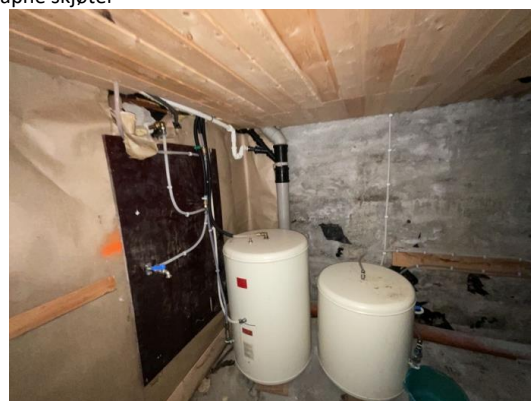
Manglende endehylser på rør i rør under kjøkkenvask



Åpent røranlegg i teknisk rom



Flere åpne skjøter



Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Mer en halvparten av forventet levetid er passert for innvendige vannledninger av kobber.

- Rør i rør er koblet sammen og skjøtet flere steder i teknisk rom

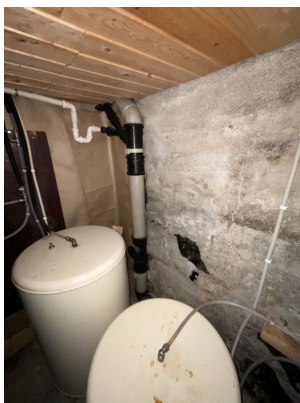
Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avrenning fra vannfordelingsskap/fordelerkolbe skal ledes til sluk/avløp, alternativt kan det monteres automatisk vannstoppeventil som ivaretar vannsikkerheten.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.



Åpne avløpsrør i teknisk rom



Åpne avløpsrør i teknisk rom

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og ventiler til luftepipe.

Varmesentral

TG 2

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Panasonic

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt



Innerdel i stue



Ytterdel

Årstell: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Laguna varmtvannstank som er på ca. 150 liter.
Produksjonsår: 1987
Plassering: teknisk rom kjeller
Elektrisk tilkobling: fast



Årstall: 1987 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

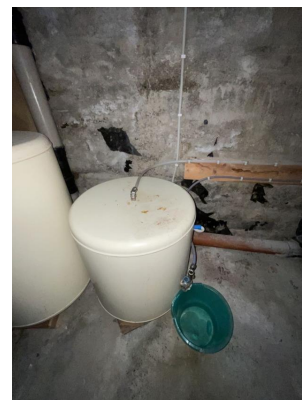
Konsekvens/tiltak

- 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 til sluk/avløp eller ha automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.

Varmtvannstank - leilighet

TG 2

Laguna varmtvannstank som er på ca. 100 liter.
Produksjonsår: 1987
Plassering: teknisk rom kjeller
Elektrisk tilkobling: fast



Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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 til sluk/avløp eller ha automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Sikringsskap er plassert på loftsgang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.
Underfordeling for leilighet er plassert i gang ved teknisk rom med automatsikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2016 Fjernet strømmåler i leilighet i kjeller og lagt opp egen kurs fra hovedskap. Utført av HK Elektro AS
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det som selgere kjenner til er at HK Elektro har utført arbeid på anlegget. Kjenner ikke til noe før dette.

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Fremlagt samsvarserklæringer fra HK Elektro som ligger i sikringsskap. Det foreligger ingen informasjon på tidligere arbeider ut over det som ligger i sikringsskap

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. 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

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

9. 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

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

Ja

11. 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

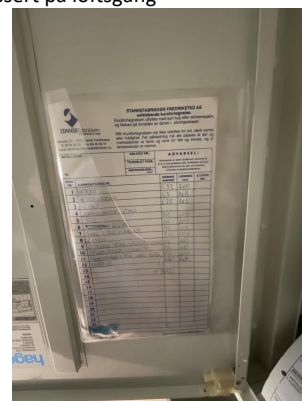
- Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap med kursfortegnelse i leilighet



Hovedskap er plassert på loftsgang



Kursfortegnelse hovedskap

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannmelder og brannslukker på soverom i leilighet. Brannmelder i første etasje og på loft. Brannslukker i gang første etasje.

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

Nei

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

Nei Brannslukker i hybel monteres ny før salg

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

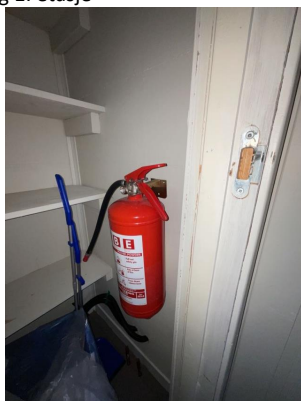
Tilstandsrapport



Brannmelder på soverom i leilighet



Brannmelder i gang 1. etasje



Brannslukker i bod ved gang i første etasje



Brannmelder på loftsgang

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

! TG 3

Dreneringen er fra 1950 og den er nok endret ved tilbygg i 1975. 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.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

- Ut fra fuktmålinger i kjeller må drenering skiftes og utføres i henhold til dagens krav. Ved bytte av drenering er det anbefalt å isolere vegger utvendig.

- Valg av løsning og tiltak vil kunne påvirke tiltakskostand, kostand er vurdert ut fra dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Terrengforhold

TG 0

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



Tilstandsrapport



Septiktank

TG 1

Septiktanken er av glassfiber av ukjent alder.

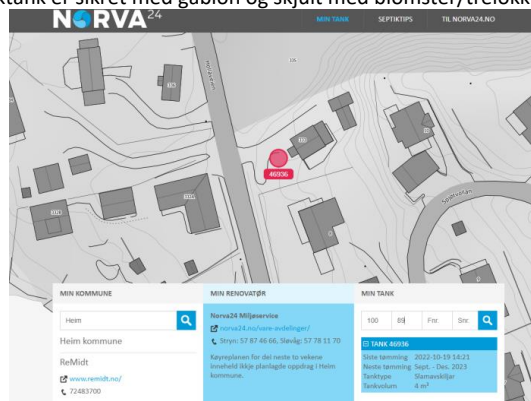
Info er hentet fra www.mintank.no

Siste tømming: 2022-10-19 14:21 Neste tømming: Sept. - Des. 2023

Tanktype: Slamavskiller Tankvolum: 4 m³



Septiktank er sikret med gabion og skjult med blomster/trelukk



Info er hentet fra www.mintank.no

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL) og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

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

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje/uthus i 2 etasjer

Støpt gulv, støpt grunnmur, bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Saltak med stålplatetekking og eternittak. Det må påregnes renovering.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	39	39	0	Bad, leilighet, Soverom, Stue/kjøkken, Vindfang, Gang	
1. Etasje	53	51	2	Vindfang, Bad, Gang, Kjøkken, Stue	Bod
Loft	26	26	0	Gang, Soverom, Soverom 2	
Sum	118	116	2		

Kommentar

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Det er tilgjengelig 1 kott og en garderobe på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen. Teknisk rom i kjeller er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.09.1970. Tegninger samsvarer ikke slik boligen fremstår ved befaringen, tilbygg som er satt opp er mye mindre enn det som er søkt om.

Kjeller:

Her er det innredet en leilighet med egen inngang, på tegninger er dette verksted, matbod og gang. Leilighet er da ikke godkjent og det må søkes bruksendring/tillatelse.

1. etasje:

Stue, kjøkken og deler av entre stemmer med dagens bolig, tilbygg stemmer ikke. Det må søkes bruksendring.

Loft:

Soverom er delt av med garderobe og kott. Kott er endret til soverom ved å ta mere areal av gangen. Det må søkes bruksendring.

- Info - Hva er en bruksendring?

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	30	0	30		Bod , Bod 2, Garasje
1. Etasje	31	0	31		Bod , Bod 2
Sum	61	0	61		

Kommentar

Det er tilgjengelig 1 kott/bod i 1. etasje som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet.

Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2023	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	100	89		0	676.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hollaveien 333							
Hjemmelshaver Alstad Margareth							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2023		Gjennomgått	5	Nei
Tilstandsvurdering fra 2022 av Hemsing Takst & Byggkontroll	11.07.2022		Gjennomgått	31	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	15.05.2023		Gjennomgått	42	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/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/UU9841>

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