

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Stretet 1 B, 7200 KYRKSÆTERØRA
 HEIM kommune
 gnr. 101, bnr. 148, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 20704-1599

Referansenummer: GV6710

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 fuktøk.

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 • tilleggbygg 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

Leilighetshus med 4 selveierleiligheter.

Leiligheten er fordelt over 1. etasje, 2. etasje og loft. Garasje og bod i 1. etasje.

Støpte gulv i 1. etasje. Trebjelkelag/betong i etasjeskiller, bindingsverk i vegger som er kledd utvendig med stående kledning. Trevinduer med 2-lags glass. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål og tilhørende beslag. Aluminiums takrenner med avløp til rør i terreng.

Veranda med utgang fra stue og allrom i 2. etasje mot sør/vest. Utgang til veranda fra gang på loft mot sør.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Alle veggoverflater er malt i 2024.

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Tilgang til kaldtloft og kryploit via luke med stige i gang. Fast gulv på deler av kryploit. 2 tilgjengelige kott fra 3. etasje
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1994 og malt balkongdør i tre fra 1989 på gang loft.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2008 på stue og 2015 på allrom.

Veranda bygget over leilighet A i 1. etasje med tett pvc duk/membran som har avrenning til renne på hver side med avløp ført til terreng. Frittliggende terrassedekke. Det er bygget tak over deler av veranda med terrassetak plater

Rekkverk er med liggende kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 82 cm

Veranda bygget over allrom i 2. etasje. Tett dekke av glassfiber med avrenning til renne i front. Terrassedekke ligger løst over glassfiberdekke. Tett rekkverk på hver side og liggende rekkverk i front. Høyde rekkverk er målt til 75 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av fliser og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Leiligheten har felles mursteinspipe med leilighet A hvor sotluke er plassert. Peisovn på stue i 2. etasje og vedovn i 3. etasje på soverom 4

Leiligheten har felles mursteinspipe med leilighet C hvor sotluke er plassert i stue.

Malt tett trapp med beleg i trinn, malt rekkverk og lakkert håndløper på vegg.

Boligen har tett betongtrapp med beleg i trinn. Stålrør til håndløper på begge sider. Høyde rekkverk er målt til ca. 83 cm

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, overskap, vegghengt skap, dusj med forheng, gulvstående toalett, boblebadkar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme, beleg på vegg og malte plater i himling. Naturlig ventilering,

Servant, speilskap med spotter i lyslist, åpen dusj, gulvstående toalett og rørfordelingsskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt tapet i himling. Panelovn på vegg. Inngang til kjølerom.

Kjøkkeninnredning med eikefronter, eik benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Plass for komfyr og kjøleskap/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom

Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Fastmonterte hyller på vegg. Norcool kjøleromsdør

Norcool kjøleromsmotor CU 350.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeling for leiligheten er plassert i i plassbygd skap til leilighet C. I tillegg er det etablert et rørskap som er plassert på bad loft. Hovedstoppekrane er plassert på bad i 2. etasje. Vannmåler er plassert på bad til leilighet C sammen med hovedstoppekrane for bygget.

Det er åpne kobberrør på bad i 2. etasje

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt

Produksjonsår: Montert 2023 av Belsvik Elektro AS

Service utført: Ikke vært behov

CTC varmtvannstank som er på ca. 200 liter. Det er montert ekspansjonstank

Produksjonsår: 1994

Plassering: Bad i 2. etasje

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Sikringsskap er plassert i gang på 3. etasje med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Beskrivelse av eiendommen

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.
Flat tomt som er beplantet med plen og støpte arealer. Asfaltert foran boligen og ved innkjøring til garasje.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på bunnledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

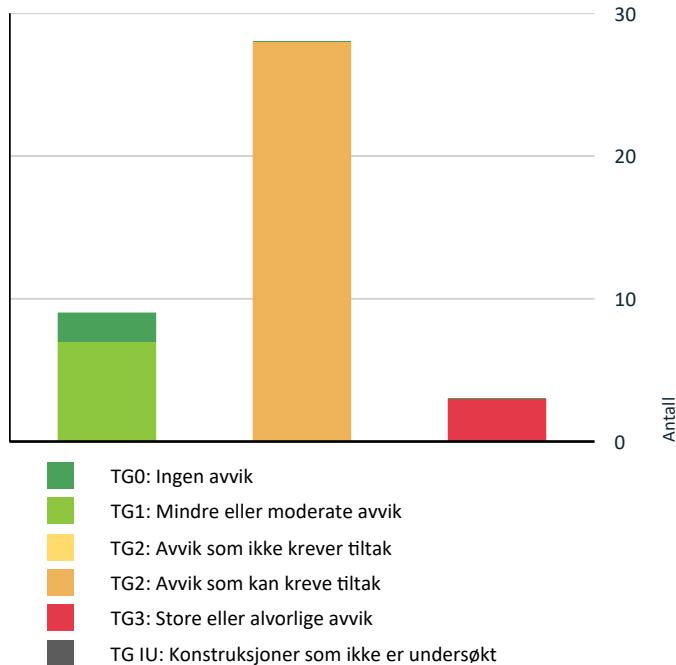
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.06.2004 og tegningen er merket med som bygget. (as built)
- 1. etasje: Felles bod er ikke bygget utvendig i tilknytning til bygget
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Gjelder 2. etasje og loft.
- 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.

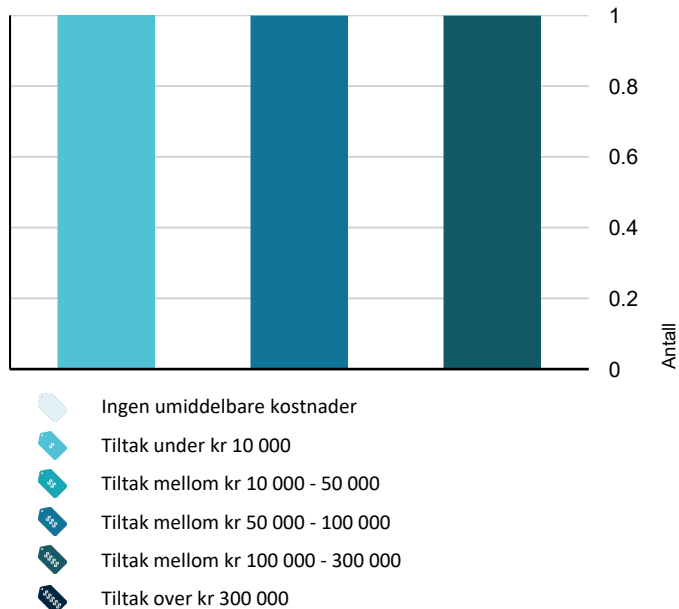
Sammendrag av boligens tilstand

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 foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler som er dirkete tilknyttet enheten selv om dette er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde siden dette dirkete påvirker leilighet/boenhet. Ikke kontrollert tilstøtende boenheter/leiligheter.
- 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.
- 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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - 2	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
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1949

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Eiendommer er etablert 07.06.1949

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Hele huset er malt utvendig. Faglært arbeid av Gulv & Mal AS
2025	Kontroll av Eltilsyn	Nettselskapet har utført kontroll av det elektriske anlegget i leilighet B 06.06.2025. Påviste avvik er lukket og sak avsluttet 14.08.2025

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Vurdering av avvik:

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

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

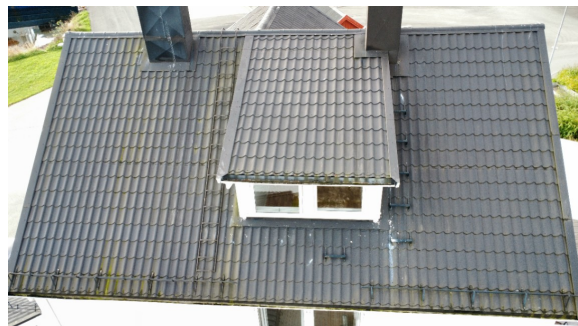
Konsekvens/tiltak

- 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.
- Når takteking 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.

Tilstandsrapport



Lakkslipp på takplater



Oversikt



Lakkslipp på takplater



Lakkslipp/rust i forkant av takplater og raftebeslag

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Mangler snøfangere på takoppløft
- Takstige er ikke montert i henhold til monteringsanvisning
- Synlig rust/avskalling/misfarging på beslag

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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.
- Takstige og taktilbehør bør monteres i henhold til monteringsanvisning.
- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke beslagenes levetid.
- Det er ikke krav til montering av snøfangere eller takstiger om ikke bygningsrådet har gitt pålegg om det.

Info hentet fra Byggeforskrift 1949

§ 7. Snøfangere og stiger. Bygningsrådet kan bestemme at det på tak skal være snøfangere og stiger av ikke brennbart materiale for brannvesenet.

Tilstandsrapport



Oversikt pipe til leilighet C og leilighet B



Takstige er ikke montert i henhold til monteringsanvisning



Takstige er ikke montert i henhold til monteringsanvisning



Oversikt pipe til leilighet A og leilighet B

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Alle veggoverflater er malt i 2024.
- 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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- 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



Oversikt

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke med stige i gang. Fast gulv på deler av kryploftet. 2 tilgjengelige kott fra 3. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er avvik:
 - Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
 - Det er ikke kjent hvilket type undertak som er benyttet, det er avgjørende for hvordan løsning med lufting skal utføres på loft.
- Info: Diffusjonsåpent så kan det isoleres helt ut mot raft ved overgang tak/vegg. Damptett så må det være luftespalte. Isolering må utføres i henhold til produsentenes anvisninger.
- Det er sirkelrunde 1-2 mm store hull i takkonstruksjon som følge av stripet borebille.
 - Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - 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.
 - For å redusere faren for skader av stripet borebille bør fukten reduseres. Bekjempelse er reduksjon av fuktighet til under 10%. Ved å opprette fuktsperre mellom kald og varm del samt påse at kaldloftet er godt ventilert.
 - Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Oversikt kryploft



Det er sirkelrunde 1-2 mm store hull i takkonstruksjon som følge av stripet borebille.



Begrenset ventilering av takkonstruksjonen



Oversikt kryploft

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

- Det er skiftet enkelte glassruter i eksisterende vindu
- 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.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er harde/slitte pakninger på vinduer
- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Vindu på stue er ikke mulig å åpne. Punktert glassrute



Vindu på kjøkken



Vindu på kjøkken



Vindu på soverom loft

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1994 og malt balkongdør i tre fra 1989 på gang loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- 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

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

Tilstandsrapport



Balkongdør i loft fra 1989



Synlig slitasje/skader innvendig på balkongdørloft



Hoveddør

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2008 på stue og 2015 på allrom.



Balkongdør med utgang fra stue fra 2008



Balkongdør med utgang fra allrom fra 2015

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda bygget over leilighet A i 1. etasje med tett pvc duk/membran som har avrenning til renne på hver side med avløp ført til terreng. Frittliggende terrassedekke. Det er bygget tak over deler av veranda med terrassetak plater. Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekk. Høyde rekkverk er målt til 82 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampspærre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det bør monteres takrenne hvor det mangler for å samle vannet.
- Ikke behov for tiltak vedrørende veranda over oppvarmet rom ut fra at det ikke er synlige skader.



Oversikt



Oversikt



Membran er synlig under varmepumpe



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda bygget over allrom i 2. etasje. Tett dekke av glassfiber med avrenning til renne i front. Terrassedekke ligger løst over glassfiberdekke. Tett rekkverk på hver side og liggende rekkverk i front. Høyde rekkverk er målt til 75 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Andre tiltak:
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket
- Ikke behov for tiltak vedrørende veranda over oppvarmet rom ut fra at det ikke er synlige skader.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

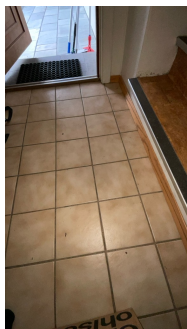
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Sprekk i 2 fliser og skader i overflate på flis i vindfang 1. etasje
 - Sprekk i vegg på soverom 1
 - Skade på vegg inne på soverom 2/stue 2
 - Synlig skjøt på gulvbelegg på soverom 4 loft
 - Skade på gulvbelegg inne på soverom 2 loft

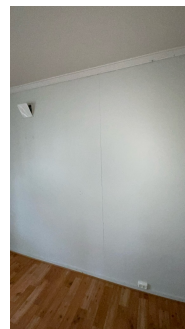
Konsekvens/tiltak

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

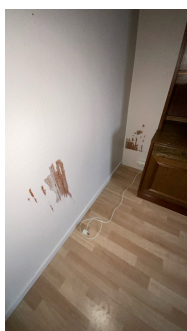
Tilstandsrapport



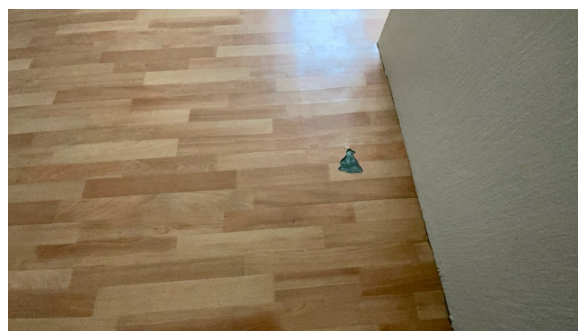
Sprekk i 2 fliser og skader i overflate på flis i vindfang 1. etasje



Sprekk i vegg på soverom 1



Skade på vegg inne på soverom 2/stue 2



Skade på gulvbelegg inne på soverom 2 loft

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 34 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 28 mm fra hjørne ved balkongdør mot senter av rommet. TG 3

- Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra hjørne mot laserplassering. TG 2

- Det er knirk/bevegelse i undergulv i allrom ved balkongdør

Loft

- 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 pipe mot nedre ytre hjørne. TG 2

- Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 48 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 45 mm fra pipe mot laserplassering. TG 3.

- Det er også ujevnt undergulv på rommet

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.

- I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet. Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden.

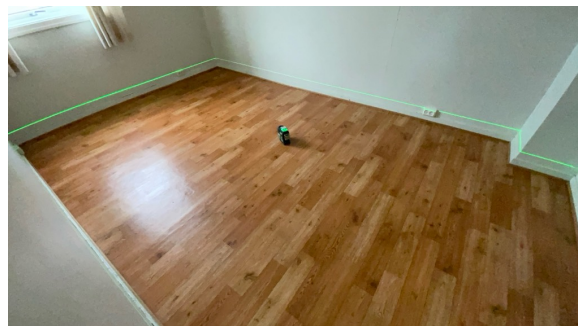
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



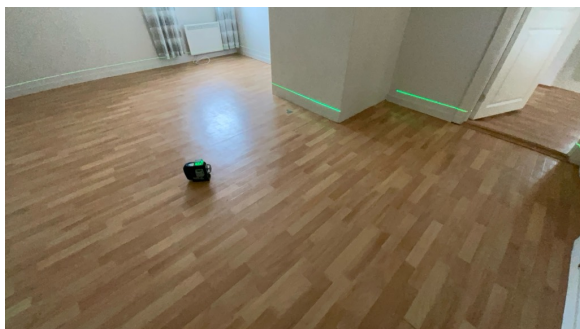
2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 34 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 28 mm fra hjørne ved balkongdør mot senter av rommet. TG 3



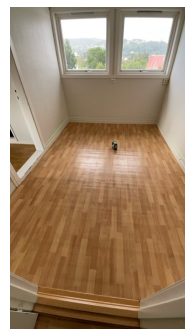
2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra hjørne mot laserplassering. TG 2



Loft

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 pipe mot nedre ytre hjørne. TG 2



Loft

Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 48 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 45 mm fra pipe mot laserplassering. TG 3.
Det er også ujevnt undergulv på rommet

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har felles mursteinspipe med leilighet A hvor sotluke er plassert. Peisovn på stue i 2. etasje og vedovn i 3. etasje på soverom 4

- Ansvar for pipe fordeles mellom begge leiligheter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Vedovn på loftet har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Vedovn er oppstilt for nærme brannmur

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Ildsted på loft bør kobles fra eller oppstilles iht. gjeldene krav
- 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.



Vedovn på soverom 4 loft



Peisovn på stue i 2. etasje

TG 3 Pipe og ildsted - 2

Leiligheten har felles mursteinspipe med leilighet C hvor sotluke er plassert i stue.

- Ansvar for pipe fordeles mellom begge leiligheter.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- TG 3 er gitt pga. på soverom loft er pipe kledd med tapet

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- I tiltakskostandnaden er det hensyntatt å fjerne tapeten på soverom. Valg av løsning vil påvirke totalkostandnaden.
- Ved renovering av pipe er det ikke samme krav til synlighet av pipevanger/sider. Det må undersøkes med systemleverandør av rehabilitering.
- 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Soverom loft er pipe kledd med tapet

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

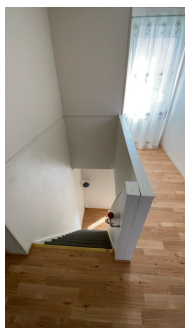
Malt tett trapp med belegg i trinn, malt rekkverk og lakkert håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne ønsker og behov.



Trapp sett fra loft



Trapp sett fra 2. etasje

TG 2 Innvendige trapper - 2

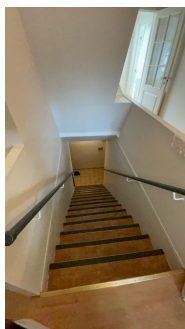
Boligen har tett betongtrapp med belegg i trinn. Stålrør til håndløper på begge sider. Høyde rekkverk er målt til ca. 83 cm

Vurdering av avvik:

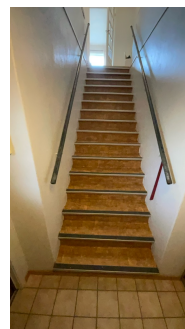
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Noe overflateslitasje på enkelte dører
- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



Dør benyttes ikke. Døra er plassert mellom soverom 2 og 3 på loftet



Dør til soverom 2/stue 2 og gang sett fra stue i 2. etasje. Dør til gang tar i karm



Dør til kjøkken sett fra gang i 2. etasje. Tar i karm



Dør til allrom sett fra gang i 2. etasje. Tar i karm

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

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

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, overskap, vegghengt skap, dusj med forheng, gulvstående toalett, boblebadekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

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

- Overflater og tettesjikt har nådd forventet levetid.
- Overgang mellom våtromsplater og gulv er ikke fagmessig utført. Flis er limt utenpå våtromsplater.
- Flis er montert over eldre gulvbelegg og tettheten er usikker.
- Over halvparten av forventet levetid er nådd på varmekabel. Det mangler også dokumentasjon
- Naturlig ventilering
- Sprekk i gulvflis
- Vindu er plassert i våtsone ved badekar
- Skade på overflater til innredningen

Konsekvens/tiltak

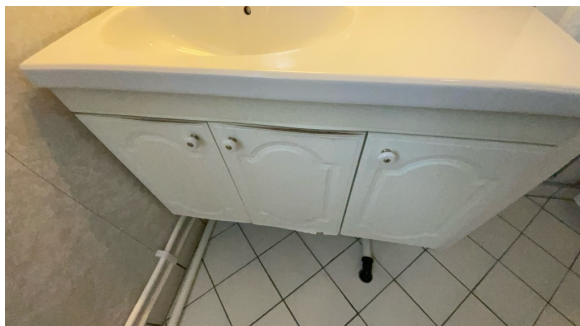
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Badet har TG 3 på grunn av alder, påviste punkter og usikker rest levetid på membran/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 som ekstra sikring mot tilstøtende rom.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



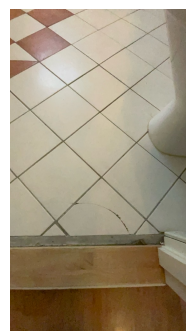
Skade på overflater til innredningen



Oversikt



Oversikt



Sprekk i gulvflis

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av vegg fra tilstøtende soverom. Ingen fuktavvik er målt.

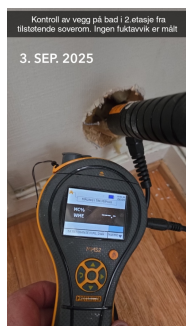
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ved andre undersøkelser er det feil utførelse på overflater til badet og forventet levetid er nådd på skjult membran som gjør at det er fare for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Oppgradering må påregnes



Kontroll av vegg fra tilstøtende soverom. Ingen fuktavvik er målt

LOFT > BAD

Generell

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

Belegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegg og malte plater i himling. Naturlig ventilering, Servant, speilskap med spotter i lyslist, åpen dusj, gulvstående toalett og rørfordelingsskap.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Belegg på vegg og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Belegg er løst på vegg mot gulvbelegg enkelte steder
- Folie på takplater er løsnet i skygge på plater

Konsekvens/tiltak

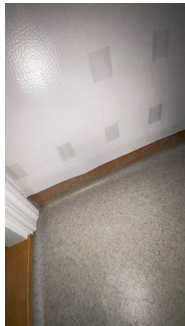
- Tiltak:
- Belegg bør limes sammen.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende plater i himling.



Oversikt



Folie på takplater er løsnet i skygge på plater



Belegg på vegg er løst ned mot gulvbelegg ved dør

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 38 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

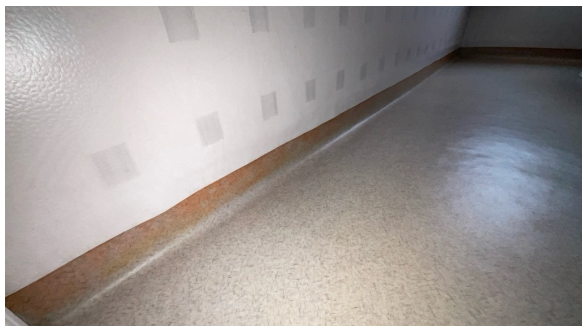
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Misfarging på belegg ved belegg på vegg
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ikke behov for tiltak vedrørende misfarging
- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport



Misfarging på belegg ved belegg på vegg



Belegg er ført opp under dørterskel

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, speilskap med spotter i lyslist, åpen dusj, gulvstående toalett og rørfordelingsskap.



Oversikt



Oversikt

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilering via ventil i himling, ventil i vindu, åpningsvindu og tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tilluftsspalte under dør er for liten

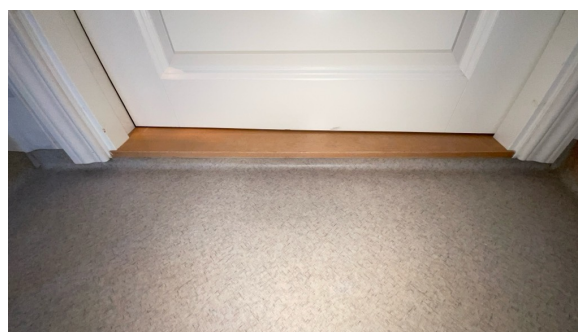
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.



Ventil i himling, ventil i vindu og åpningsvindu

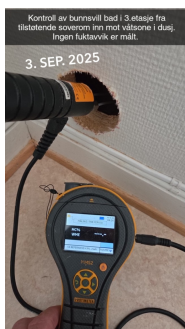


Tilluftsspalte under dør

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusjen. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusjen. Ingen fuktavvik er målt

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt tapet i himling. Panelovn på vegg. Inngang til kjølerom.

Kjøkkeninnredning med eikefronter, eik benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Plass for komfyr og kjøleskap/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over benkeplate.

Innredning ble montert ca. 2008

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Overflateslitasje og merker i benkeplate

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik



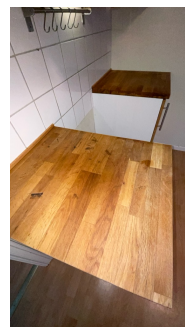
Oversikt



Oversikt



Overflateslitasje og merker i benkeplate



Overflateslitasje og merker i benkeplate

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

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, må vurderes ut fra fremtidig bruk.
- Lys i ventilator bør kontrolleres/utbedres



SPESIALROM

2. ETASJE > KJØLEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom

Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Fastmonterte hyller på vegg. Norcool kjøleromsdør



Oversikt



Oversikt



Kjølerom sett fra gang med synlige luftespalter for god ventilering



Norcool kjøleromsdør

2. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjølerom

Norcool kjøleromsmotor CU 350.

- Nytt aggregat er montert av Belsvik Elektro AS i 2023

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



Kjøleromsaggregat

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeling for leiligheten er plassert i i plassbygd skap til leilighet C. I tillegg er det etablert et rørskap som er plassert på bad loft. Hovedstoppekrane er plassert på bad i 2. etasje. Vannmåler er plassert på bad til leilighet C sammen med hovedstoppekrane for bygget.

Tilstandsrapport

Det er åpne kobberrør på bad i 2. etasje

Vurdering av avvik:

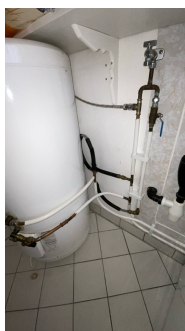
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Sprekk på varerør til rør i rør inne på bad i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- 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.
- Tiltak:

Ikke behov for tiltak så lenge rør er tilgjengelige på bad i 2. etasje.



Sprekk på varerør til rør i rør inne på bad i 2. etasje. Ikke behov for tiltak så lenge rør er tilgjengelige

Åpne rør på vegg bad i 2. etasje



Mangler tettemuffer på rør under kjøkkenvask

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt

Produksjonsår: Montert 2023 av Belsvik Elektro AS

Service utført: Ikke vært behov

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Innerdel



Ytterdel

TG 2 Varmtvannstank

CTC varmtvannstank som er på ca. 200 liter. Det er montert ekspansjonstank

Produksjonsår: 1994

Plassering: Bad i 2. etasje

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

- Ekspansjonskar varmtvannsbereder skal kontrolleres jevnlig. Minst en gang i året.

Årstall: 1994

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.



Varmtvannstank og ekspansjonstank

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 i gang på 3. etasje med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.
- Det er utført tilsyn av elanlegg av Nettselskapet 06.06.2025 og påviste avvik er lukket 14.08.2025

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

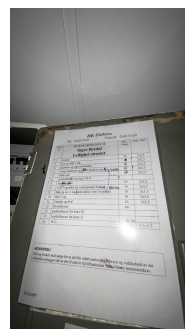
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

Inntak og sikringsskap

3. 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 - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker.

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

Tilstandsrapport

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

Nei - Selger har kjøpt ny brannslukker etter befaringen.

- Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr 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 slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr 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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktisikring og drenering

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen og støpte arealer. Asfaltert foran boligen og ved innkjøring til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Aktsomhetskartet kan brukes for å gjøre vurderingene i steg 2 til 3 i prosedyren i NVE 1/2019 kapittel 3, for å avdekke om tiltaket ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Det vil si at dersom tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred må tiltakshaveren fortsette med prosedyren fra steg 4. Dette vil i fleste tilfeller innebære å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løse- og utløpsområde.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Ikke behov for tiltak vedrørende kvikkleire ut fra gitte info. Ta kontakt med kommunen for ytterlige informasjon.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Aktsonhetskartet kan brukes for å gjøre vurderingene i steg 2 til 3 i prosedyren i NVE 1/2019 kapittel 3, for å avdekke om tiltaket ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Det vil si at dersom tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred må tiltakshaveren fortsette med prosedyren fra steg 4. Dette vil i fleste tilfeller innebære å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løsne- og utløpsområde.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på bunnledninger.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

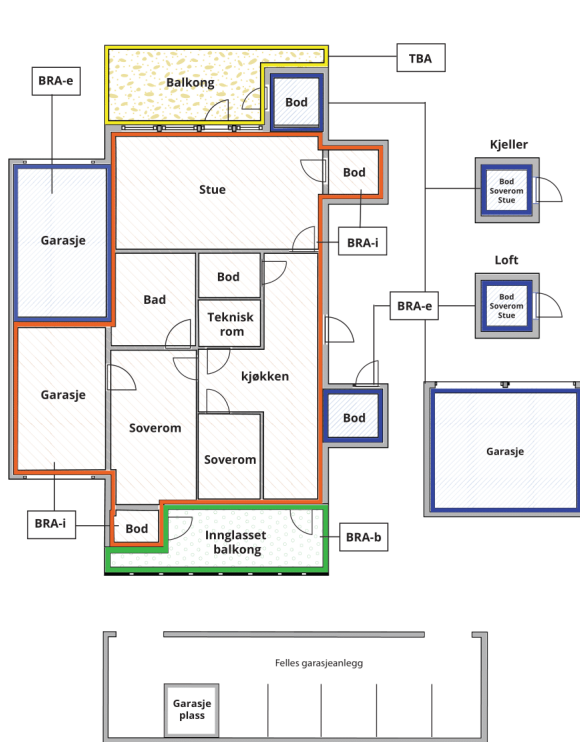
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	5	31		36			36
2. Etasje	96			96	42		96
Loft	57			57	4	22	79
SUM	158	31			46	22	211
SUM BRA	189						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang	Garasje, bod	
2. Etasje	Gang m/trapp, soverom, bad, stue, stue 2/soverom 2, kjøkken, kjølerom, allrom		
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott (ikke måleverdig areal), kott 2 (ikke måleverdig areal)		

Kommentar

- I 1. etasje er det i vindfang tatt med ca. 50% av arealet til betong trappen som målbart areal
- Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA):
 - 1. etasje: Veranda med utgang fra stue og allrom
 - Loft: Veranda med utgang fra gang

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

- Loft med skråtak har varierende takhøyde og gulvhøyde og er delt inn i mange små rom, slik at det er vanskelig å få et helhetlig bilde og vanskelig å måle arealet nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

- Kommentar:**
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.06.2004 og tegningen er merket med som bygget. (as built)
 - 1. etasje: Felles bod er ikke bygget utvendig i tilknytning til bygget
 - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Gjelder 2. etasje og loft.
 - 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 byggeteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Det er synlig avvik mellom leilighet C og B sett fra rørgjennomføringer i leilighet C på bad.
- På befaringsdagen var det ikke mulig å se hele oppbyggingen av brannceller i leiligheten, ut fra alder er ikke leiligheten eller huset oppbygget i henhold til dagens tekniske krav.

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Ikke tilfredsstillende sikkerhet ved rømning via vindu på soverom 1 og 2 på loft. Mangler rømningsstige.
- Info: Brannstiger uten ryggbøyle kan brukes til høyder inntil 5 meter. Til rømning fra høyder over 5 - 7,5 meter må det benyttes brannstige med ryggbøyle.

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)
Boligbygg med flere boenheter	158	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

- Utover overnevnte areal er det 1 bod og 1 garasje som tilhører leiligheten med utvendig tilgang. En bod på ca. 11,0 m² og garasje på 20 m² i 1. etasje som ligger under leilighet D.
- I 1. etasje er det i vindfang tatt med ca. 50% av arealet til betong trappen som målbart areal
- Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde.
- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingenør
	Ingrid Berdal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	101	148		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Stretet 1 B							
Hjemmelshaver							
Berdal Mary Pauline							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2025	Tilsendt av megler. Leiligheten selges med fullmakt, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	3	Nei
Plantegninger tilsendt fra kommunen	07.06.2004	Tilsendt av megler	Gjennomgått	10	Nei
Seksjonstegninger/dokumenter	25.08.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	12	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	21.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	21.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Forenklet energiattest	21.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Kontroll av eltilsyn v/Nettselskapet	14.08.2025	Tilsendt av selger	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	Bekreftet av selger 29.09.2025 pr. epost
2	03.10.2025	Korrigert pkt. branntekniske forhold. Ny brannslukker innkjøpt

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/GV6710>

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