

# Tilstandsrapport



Enebolig



Nordgutvikveien 625, 7993 GUTVIK



LEKA kommune



gnr. 1, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.07.2024

Rapportdato: 29.07.2024

Oppdragsnr.: 18795-1356

Referansenummer: BM1671

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

#### Rapportansvarlig



Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel av ukjent alder. Taket er besiktiget fra taknivå.

Det er ut over en del mosedannelse ikke registrert symptomer på skader.

Mosen anbefales fjernet da den er med på å forkorte levetiden.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak, derav TG 2. Takrenner og nedløpsrør består av plast. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå.

Det registreres lekkasje på skjøt ved inngangsparti.

Skjøter er i takrenne tapet med tape.

TG 2 settes imidlertid på grunn av lekkasje fra skjøt samt at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

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

De siste 14 år er det foretatt jevnlig overflatebehandling av overflater og utskiftning av kledning ved behov.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Stedvise råteskader er registrert. Det må påregnes utskiftning av råteskadet materialer samt kontroll av bakenforliggende konstruksjoner. Det er stedvis mangler ved musstopp, der de enten mangler eller at åpenrommet er for stort. Musbørste bør etableres.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Det observeres spor etter mus. Det må påregnes ytterligere kontroll og tiltak for å begrense adkomst.

Bygningen har malte trevinduer og pvc vinduer med 2-lags glass.

Datering i hovedsak 2002 og 2012.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.

På befaringdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Bygningen har malt hovedytterdør datert 2007 og malt terrassedør fra 2007. Dørene har vindu med 2-lags glass.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringdagen registreres det ikke avvik av

konstruksjonsmessig betydning.

Terrassen er i hovedsak oppført av trykkimpregnerte materialer.

Ved kontroll er det registrert skjevheter i dekket mot nordvest. Årsak er trolig på grunn av sig i fundamenter.

Er ikke vurdert å være av større betydning, men om man ønsker jevnere dekke må det påregnes oppretting.

Rekkverk er under 70 cm høyt. Avstand mellom bord i rekkverket er over 10 cm.

Det anbefales minimum 90 cm høyt rekkverk og åpninger forbundet med terrasse/rekkverk bør ikke overstige 10 cm. Dette med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk.

Tiltak på påregnes.

Trapp fra terrasse og ned til terreng har ikke rekkverk på en side.

Det er krav til rekkverk der det er 50 cm fra topp terrassedekke og ned til terreng.

Tiltak må påregnes.

[Gå til side](#)

### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Det er på befaringdagen ikke observert skader ut over normal aldringslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.

Det er tilkoblet oljeovn på stue i 1.etg.

Sotluke i pipe mot kjøkken.

Sotluke er etablert ca 5 cm fra gulvet. Avstand til brennbart bør være minst 10 cm.

Det er ikke etablert ildfast plate på gulv under sotluke.

Det må påregnes tiltak.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er foretatt en visuell kontroll i kryprommet.

Fuktsperre på grunnen er ikke etablert, noe som tilfører kryprommet en del luftfuktighet.

Selv om det ikke er observert tegn til skader, bør plast etableres på bakken for å begrense fukttilsigt til kryprommet. Dette er erfaringsmessig en god løsning som tiltak for slike konstruksjoner.

TG 2 settes på grunn av at det er tegn til at det står vann på grunnen enkelte områder og på grunn av manglende plast.

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad 1

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er oppgradert sist i 2010.

Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset. Veggene har heltrukket vinylbelegg. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 10 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenning til tilstøtende rom er allikevel vurdert ivaretatt med gulvets fall.

Jevnlig rengjøring av sluk anbefales på et generelt grunnlag.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Rommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å registrere avvik i konstruksjonen.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,7 vektprosent.

### Bad 2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er oppgradert sist i 2010.

Badet er benyttet med badekar slik at fuktbelastningen av gulv er begrenset.

Veggene har heltrukket vinylbelegg. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.

Det gjøres oppmerksom på at innbygging av badekar er oppført av trepanel. Trepanel vil over tid ta skade ved direkte belastning. Det må påregnes jevnlig kontroll og overflatebehandling av panelet.

Gulvet har flis. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 2 mm fall fra gulv i front dørterskel til front av badekar.

Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Jevnlig tilsyn må påregnes, og det anbefales å skru av vann om man forlater boligen over lengre perioder.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er på befaringsdagen ikke tilgang til sluk. Det er derfor ikke foretatt forsvarlig kontroll av sluket.

Adkomst til sluk for kontroll / rengjøring må etableres.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Vifta er tilstoppet med plast, og har derfor ikke funksjon pr i dag.

Det må påregnes tiltak for drift av vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,2 vektprosent.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Rommet har laminat på gulv og malte overflater på vegger.

Det er flis på vegg over benkeplate.

Innredningen er uten avvik ut over normal aldringsslitasje, vurderes derfor å være funksjonell og i god stand.

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstuen har tregulv og panel på vegger / himling.

Ved inspeksjon i rommet er det ingen symptomer på skader, så badstuen er vurdert å være i god stand.

Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdage.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast til begge badene.  
Noe åpent anlegg og til kjøkken av kobber.  
Anlegg fra ca 2010.  
Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.  
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.  
Det er installert ei Mitshubitshi varmepumpe på stue, datert 2022.

Ingen symptomer på avvik er registrert på befaringsdagen.

Boligen har en varmtvannstank på 200 liter. Er gulvmontert på bad 2, og er etablert i rom med sluk.

Bereder er datert 2008.

Elanlegget er i hovedsak et skjult anlegg fra byggeår.

Sikringsskapet er etablert i gang mellom entre og soverom.

Det er skiftet innmat i sikringsskapet datert 2008.

Samsvarserklæring foreligger.

Hovedsikring er på 63 ampere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1973. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuksikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuksikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon  
Om det er etablert drenering er denne fra byggeår.

Det er normalt ikke nødvendig med drenering der det er krypkjellere under boligdel. Fuksikring gjøres i hovedsak i forbindelse med krypkjeller, ved eksempelvis etablering av aldringsbestandig plast på grunnen.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller / krypkjeller mot vest.

Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Det er ikke registrert betydelig fall inn mot grunnmur.

Stedvis fall inn mot bolig er registrert. Med bakgrunn i observasjoner foretatt i kryprommet er forholdet ikke vurdert å være av større betydning.

Fuksikringstiltak må påregnes i krypkjeller. (se under punktet krypkjeller for ytterligere kommentarer)

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er fra 2021 og består av plast (PEL). Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1973.

Har ukjent tilstand da den er nedgravd og er derfor ikke videre vurdert ut over alder.

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1973.

Oljetanken er etablert åpent i kjellerdel.

Anlegget er ikke i bruk, men en sanering av tank bør vurderes.

**Arealer**

[Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

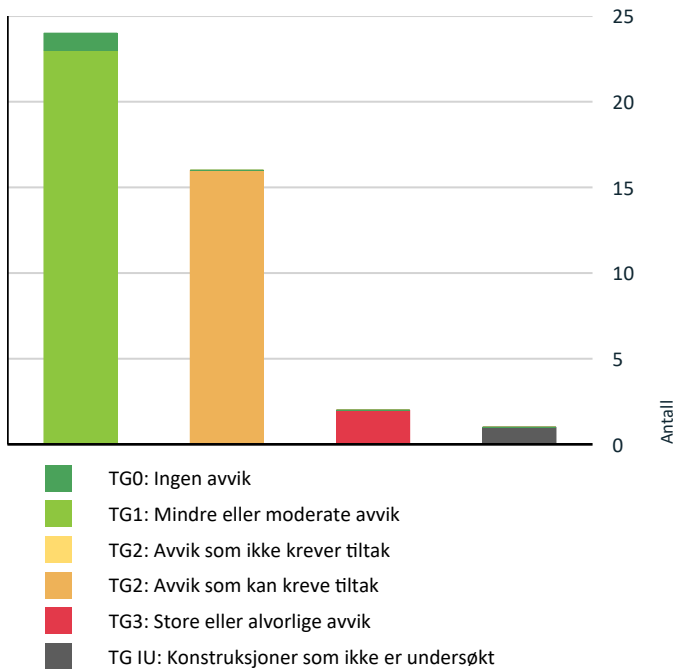
Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).

Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.



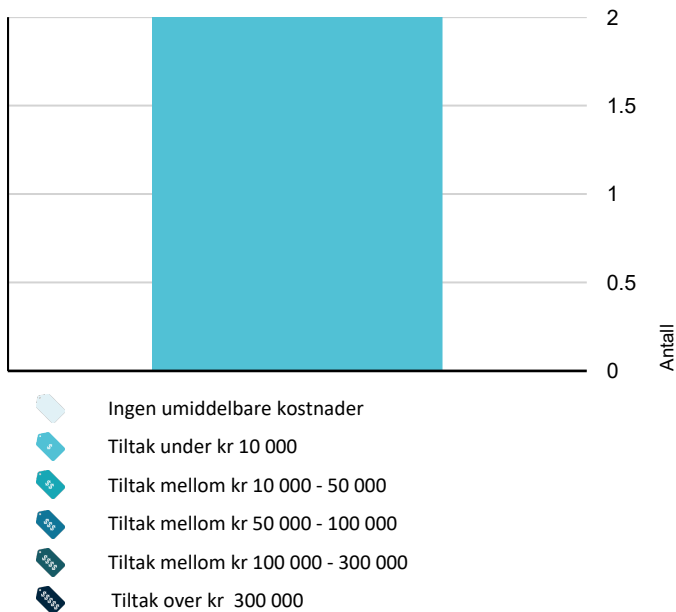
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1973

### Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Bod / lagerrom
------	---------	----------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel av ukjent alder.

Taket er besiktiget fra taknivå.

Det er ut over en del mosedannelse ikke registrert symptomer på skader.

Mosen anbefales fjernet da den er med på å forkorte levetiden.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak, derav TG 2.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er en del mose på deler av taket.

#### Konsekvens/tiltak

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

Mosen anbefales fjernet.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør består av plast. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå.

Det registreres lekkasje på skjøt ved inngangsparti.

Skjøter er i takrenne tapet med tape.

TG 2 settes imidlertid på grunn av lekkasje fra skjøt samt at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det registreres lekkasje i skjøt ved inngangsdør.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

Det må foretas tetting av skjøter. Alternativt foreta utskiftninger.

### Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. De siste 14 år er det foretatt jevnlig overflatebehandling av overflater og utskiftning av kledning ved behov. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Stedvise råteskader er registrert. Det må påregnes utskiftning av råteskadet materialer samt kontroll av bakenforliggende konstruksjoner. Det er stedvis mangler ved musstopp, der de enten mangler eller at åpenrommet er for stort. Musbørste bør etableres.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvis mangler ved musstopp, der de enten mangler eller at åpenrommet er for stort.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Musbørste bør etableres.

## TE1 Takkonstruksjon/Loft - Lukket konstr

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Taktro av tre.

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringdagen foretatt inspeksjon av underliggende himlinger, uten å registrere symptomer på avvik.

## TE2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Det observeres spor etter mus. Det må påregnes ytterligere kontroll og tiltak for å begrense adkomst.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak utføres for å begrense tilgang.



## TE1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og pvc vinduer med 2-lags glass. Datering i hovedsak 2002 og 2012.

# Tilstandsrapport

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.  
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør datert 2007 og malt terrassedør fra 2007. Dørene har vindu med 2-lags glass.  
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.  
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er i hovedsak oppført av trykkimpregnerte materialer.  
Ved kontroll er det registrert skjevheter i dekket mot nordvest. Årsak er trolig på grunn av sig i fundamenter.  
Er ikke vurdert å være av større betydning, men om man ønsker jevnere dekke må det påregnes oppretting.  
Rekkverk er under 70 cm høyt. Avstand mellom bord i rekkverket er over 10 cm.  
Det anbefales minimum 90 cm høyt rekkverk og åpninger forbundet med terrasse/rekkverk bør ikke overstige 10 cm. Dette med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk.  
Tiltak på påregnes.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på sikkerhet ved bruk anbefales det å etablere rekkverk med minimumshøyde på 90 cm.  
Åpninger i rekkverk bør ikke overstige 10 cm.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra terrasse og ned til terreng har ikke rekkverk på en side.  
Det er krav til rekkverk der det er 50 cm fra topp terrassedekke og ned til terreng.  
Tiltak må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har tapet og malte plater.  
Innvendige tak har himlingsplater.  
Det er på befaringdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.  
Det er tilkoblet oljeovn på stue i 1.etg.  
Sotluke i pipe mot kjøkken.  
Sotluke er etablert ca 5 cm fra gulvet. Avstand til brennbart bør være minst 10 cm.  
Det er ikke etablert ildfast plate på gulv under sotluke.  
Det må påregnes tiltak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Det er foretatt en visuell kontroll i kryprommet. Fuktsperre på grunn er ikke etablert, noe som tilfører kryprommet en del luftfuktighet.  
Selv om det ikke er observert tegn til skader, bør plast etableres på bakken for å begrense fukttilsig til kryprommet. Dette er erfaringsmessig en god løsning som tiltak for slike konstruksjoner.  
TG 2 settes på grunn av at det er tegn til at det står vann på grunn enkelte områder og på grunn av manglende plast.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

## Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.



## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår.  
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.  
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.  
Vurderes derfor å være i god stand.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD 1

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Badet er oppgradert sist i 2010.  
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

### 1.ETASJE > BAD 1

## 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har heltrukket vinylbelegg. Taket har himlingsplater.  
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.



# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD 1

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Ved enkel nivellering av gulv måles det 10 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.  
Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.  
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning til tilstøtende rom er allikevel vurdert ivare tatt med gulvets fall.  
Jevnlig rengjøring av sluk anbefales på et generelt grunnlag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1.ETASJE > BAD 1

### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.  
Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.



## 1.ETASJE > BAD 1

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringssslitasje.

## 1.ETASJE > BAD 1

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørterskel. Dette begrenser luftutskiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørterskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutskiftning i rommet.

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD 1

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å registrere avvik i konstruksjonen. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,7 vektprosent.

## 1.ETASJE > BAD 2

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet er oppgradert sist i 2010. Badet er benyttet med badekar slik at fuktbelastningen av gulv er begrenset.

## 1.ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har heltrukket vinylbelegg. Taket har himlingsplater. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.

Det gjøres oppmerksom på at innbygging av badekar er oppført av trepanel. Trepanel vil over tid ta skade ved direkte belastning. Det må påregnes jevnlig kontroll og overflatebehandling av panelet.

## 1.ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har flis. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering av gulv måles det 2 mm fall fra gulv i front dørterskel til front av badekar. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2. Jevnlig tilsyn må påregnes, og det anbefales å skru av vann om man forlater boligen over lengre perioder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Jevnlig tilsyn må påregnes, og det anbefales å skru av vann om man forlater boligen over lengre perioder.

## 1.ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er på befaringdagen ikke tilgang til sluk. Det er derfor ikke foretatt forsvarlig kontroll av sluket. Adkomst til sluk for kontroll / rengjøring må etableres.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.  
Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

## 1.ETASJE > BAD 2

### TG IU Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.  
Vifta er tilstoppet med plast, og har derfor ikke funksjon pr i dag.  
Det må påregnes tiltak for drift av vifte.

## 1.ETASJE > BAD 2

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,2 vektprosent.



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Rommet har laminat på gulv og malte overflater på vegger.  
Det er flis på vegg over benkeplate.  
Innredningen er uten avvik ut over normal aldringsslitasje, vurderes derfor å være funksjonell og i god stand.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > BADSTUE

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuen har tregulv og panel på vegger / himling.  
Ved inspeksjon i rommet er det ingen symptomer på skader, så badstuen er vurdert å være i god stand.

### 1.ETASJE > BADSTUE

#### TG 1 Teknisk anlegg

Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdage.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast til begge badene.  
Noe åpent anlegg og til kjøkken av kobber.  
Anlegg fra ca 2010.

#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.  
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

#### TG 1 Varmesentral

Det er installert ei Mitshubitshi varmepumpe på stue, datert 2022.  
Ingen symptomer på avvik er registrert på befaringsdagen.

#### TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 200 liter. Er gulvmontert på bad 2, og er etablert i rom med sluk.  
Bereder er datert 2008.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegget er i hovedsak et skjult anlegg.

I forbindelse med en større vannskade er det foretatt betydelig oppgradering av elanlegget.

Årstall for dette er ikke kjent.

Sikringsskapet er etablert i gang mellom entre og soverom.

Det er skiftet innmat i sikringsskapet datert 2008. Samsvarserklæring foreligger.

Hovedsikring er på 63 ampere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1973**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja Skiftet sikringer. Dokumentasjon foreligger i sikringsskap.**

**Etablert varmepumpe i 2023. Dokumentasjon er fremvist.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

# Tilstandsrapport

**Ja Basert på manglende dokumentasjon på deler av anlegget anlegget anbefales det å rekvirere eltakstmann eller auorisert elektriker for kontroll av anlegget. Alternativt det lokale eltilsyn.**

**Dette for kontroll og tilstand på anlegget.**

## Generell kommentar

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei Det er på befaringdagen ikke påvist brannslukker i boligen.  
Brannslukker må plasseres i boligen.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 2 Drenering

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

Dreneringen er fra 1973. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon

Om det er etablert drenering er denne fra byggeår.

Det er normalt ikke nødvendig med drenering der det er krypkjellere under boligdel. Fuktsikring gjøres i hovedsak i forbindelse med krypkjeller, ved eksempelvis etablering av aldringsbestandig plast på grunnen.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TE 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller / krypkjeller mot vest. Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

## TE 2 Terrengforhold

Det er ikke registrert betydelig fall inn mot grunnmur. Stedvis fall inn mot bolig er registrert. Med bakgrunn i observasjoner foretatt i kryprommet er forholdet ikke vurdert å være av større betydning. Fuktsikringstiltak må påregnes i krypkjeller. (se under punktet krypkjeller for ytterligere kommentarer)

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er fra 2021 og består av plast (PEL). Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TE 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1973. Har ukjent tilstand da den er nedgravd og er derfor ikke videre vurdert ut over alder.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TE 2 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1973. Oljetanken er etablert åpent i kjellerdel. Anlegget er ikke i bruk, men en sanering av tank bør vurderes.



# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Fjerning / sanering anbefales.

# 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

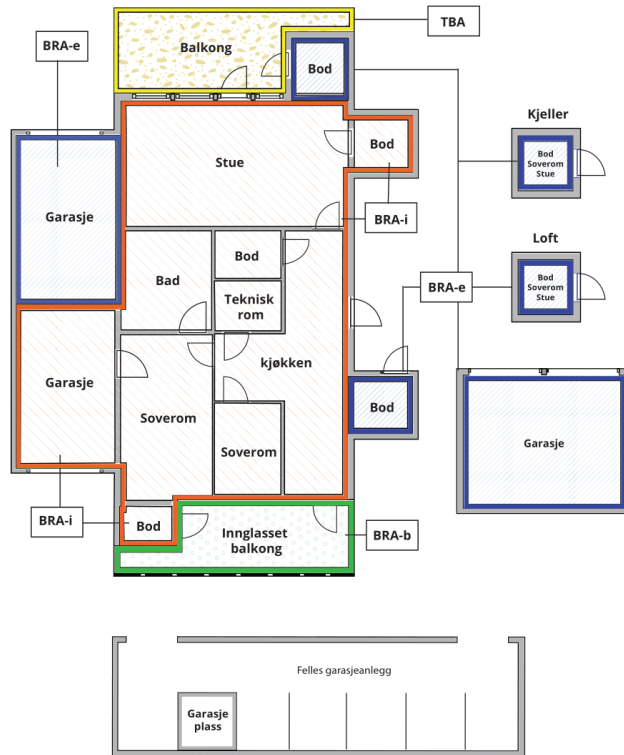
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	136	2		138	70		138
<b>SUM</b>	<b>136</b>	<b>2</b>			<b>70</b>		<b>138</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>138</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , 2 ganger, Bad 1, Bad 2, Badstue , Kjøkken , Stue , 3 soverom , Bod / lagerrom	Røykeri (utvendig adkomst)	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke). Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	124	12

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2024	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5052 LEKA	1	10		0	934.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nordgutvikveien 625

### Hjemmelshaver

Brass Kerstin, Brass Stephan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger landlig til ca 7 km (7 min) kjøring nord for Gutvik Ferjekai i Leka kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til landbruk og spredt boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Er å betegne som en naturtomt. Er opparbeidet med parkering for flere biler. Øvrig areal med gressplen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
850 000	2009

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom  
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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