

Tilstandsrapport



Enebolig



Seljeveien 5, 7200 KYRKSÆTERØRA



HEIM kommune



gnr. 61, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 20704-1641

Referansenummer: EH1847

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: 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, Trondheim, Tynset og Heim Kommune.

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

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Garasje i 1 etasje
Støpt plate, lettklinkerblokk i grunnmur, trebjelkelag,
bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning.
2-lags vinduer. Saltak med pappshingel og doble vindskibord.
Takrenner med avløp ført til avløp i terreng og til terreng.
Terrasse på terreng ved inngang. Overbygd veranda og veranda i
1. etasje med utgang fra stue

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel med doble vindskibord. Taket er
besiktiget fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag
med topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn og ført til terreng
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke
med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i
raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue ved
balkongdør og vindu på soverom 2 fra 2006.
Bygningen har malt hovedytterdør av ukjent alder.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass
Balkong/veranda utkraget på bolig med terrassedekke. foran
stuevinduer og balkong over inngang er opphengt dirkete på
kledningen med drager og søyler i front.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde
rekkverk er målt til 86 cm
Veranda bygget over betongdekke til garasje med papp tekking og
avrenning til en side uten oppsamling. Stående rekkverk med
håndløper som er 96 cm høyt. Terrassedekke og teppe i overbygget
del av terrassen. Overbygget del av veranda med bindingsverk og
stående kledning. Pulttak med terrassetakplater og takrenne med
avløp til terreng. Utgang til hage via dør og utvendig trapp
Plassbygd trapp i tre til veranda med repo.
Betonggulv, pusset mur på vegg og malt kledning i himling. Leddport
i stål med portmotor. Innlagt strøm. Plassbygd arbeidsbenk og
vegghengte skap. Inngang til bod 3.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet,
trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har
himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført
med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn på stue.
Brannforebyggende tilsyn er utført 05.12.2023
Malt tett trapp med beleg i trinn og malt rekkverk. Kott under repo.
Høyde rekkverk er målt til ca. 90 cm
Innvendig har boligen furu fyllingsdører, glatte finerdører og gasstett
dør ut til garasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og våtromspanel i himling.
Mekanisk avtrekk i himling. Badekar med dusjvegg, gulvstående
toalett, servant, speil og lysarmatur med stikkontakt.

Vaskerom

Vaskerom underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme. Malt pusset mur, malte slette plater og
malte panelplater på vegg. Hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i
himling. Slett innredning med laminert benkeplate. Garderobeskap.
Vaskekum, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Hovedstoppekrane.

Bad

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt
takpanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
90 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med spotter
i lyslist, overskap og vegghengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Malt slett
kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Heldekkende dobbel
vask med avrenningsbeslag. Oppvaskmaskin, stekeovn og
kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over
benkeplater.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Avtrekksvifte
styrer avtrekk på bad og vaskerom i underetasjen. Avtrekksvifte på
kryploft fra 2013 ifølge tidligere salgsoppgave.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber på vaskerom.
Hovedstoppekrane er plassert på vaskerom ved varmtvannsbereder.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i
himling på vaskerommet. Det er etablert sikring av rør i vegg på bad
med varmekabel i underetasjen ved kuldegrader over lengre
periode.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og ventiler i vindu.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Trapperom mellom etasje og underetasje
Leverandør: Fujitsu
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: Ukjent
Service utført: Nei. Utført egen service/vedlikehold
OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 1993
Plassering: Vaskerom
Elektrisk tilkobling: Fast. (Utbedret etter elkontroll)
Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer og AMS
Strømmåler. Skrue hovedsikring på soverom av ukjent størrelse.
Åpent og skjult anlegg.
- Elkontroll av HK elektro 08.02.2010 som er rettet og utbedret
03.05.2013
- Elkontroll av DLE v/Hemne Kraftlag 13.11.2013, ingen feil eller
mangler.
Brannmelder i hver etasje. Brannslukker i 1. etasje fra 2018 og siste

Beskrivelse av eiendommen

gang kontrollert 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1982.

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

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

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av betong.

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær.

Asfaltert i innkjørsel og parkering.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp
via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type
og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private
stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

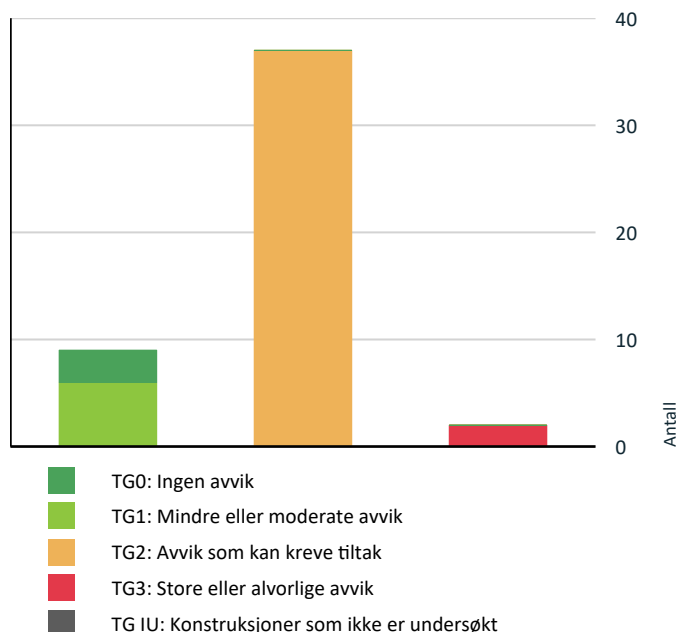
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert
12.03.1980
- Underetasje: Tørkerom og soverom er slått sammen til ett
stort soverom. Hobbyrom er endret til gang, soverom og
lagerrom. Bod og matbod er delt opp til 3 boder. Det er
etablert utgang til garasje fra bod. Endringer i kjeller hvor det
er endret fra bod til bruksrom krever søknad om
bruksendring.
- 1. etasje: Ingen endringer innvendig. Det er bygget
overbygget veranda på deler av veranda. Det endrer fasaden
og lovlighet må undersøkes med kommunen.

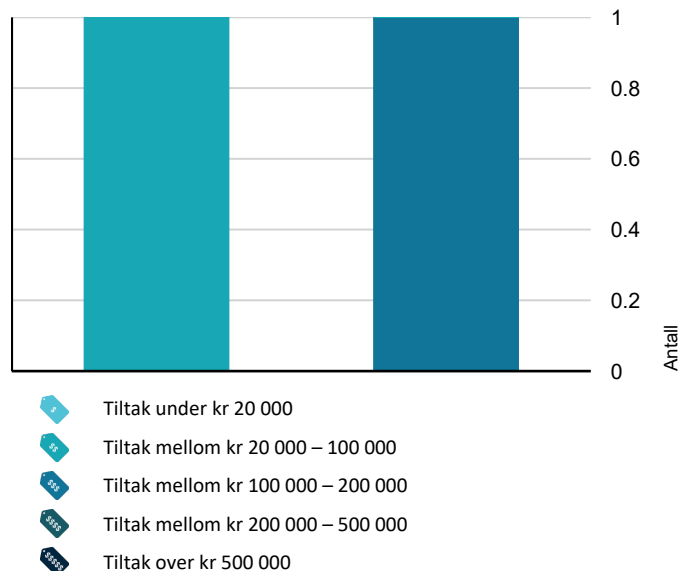
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er gitt 12.07.1982

Anvendelse

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

2003	Modernisering	Bad i underetasje er pusset opp. Arbeider er utført av Bakken VVS AS, privat firma Svein Dalum og egeninnsats.
2004	Modernisering	Montert ny takteking, takrenner, pipebeslag og tilhørende beslag. Utført av tidligere eier
2006	Modernisering	Skiftet verandadør og vindu ved dør av forrige eier.
2010	Modernisering	Bad i 1. etasje er pusset opp. Arbeider er utført av Bakken VVS AS, privat firma Svein Dalum og egeninnsats.
2013	Modernisering	Montert ny avtrekksvifte på kryploft
2016	Modernisering	Vaskerom i underetasje er pusset opp. Arbeider er utført av Bakken VVS AS, privat firma Svein Dalum og egeninnsats.
2024	Modernisering	Pusset opp soverom 2 i 1. etasje. Vegger er etterisolert og vindu satt inn. Utført av eier som egeninnsats
2025	Elkontroll	Brannforebyggende elkontroll er utført av Belsvik Elektro 19.09.2025. Avvik er utbedret 30.10.2025

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel med 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.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

- Er noe mose på taktekkingen

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekkingen.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn og ført til terreng
- Regelmessig vedlikehold og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag er viktig for å forhindre fremtidige skader. Kontroll er anbefalt 1-2 ganger pr. år

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur hvor det mangler. Gjelder takoverbygg veranda. Konsekvens: Å ikke lede takvann bort fra bygningen kan føre til vannskader (i rom under terreng hvor det kan oppstå fuktskader og mugg)



Takvann på tak over veranda er ført til terreng



Pipehatt og luftehatt

TG 2 Veggkonstruksjon

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

- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning

Tilstandsrapport

- Regelmessig vedlikehold av vegger er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Vurdering av avvik:

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

- Lufting i nedre del av vegg er begrenset på grunn av klosser mellom bord på stående kledning

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng på garasje

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Utbedring av lufting må gjøres ved bytte av kledning når det blir behov eller om bruk av bolig endres, må dette holdes under oppsikt.

Konsekvens: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning på garasje



Kledning på garasje er ført helt ned mot terreng



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen ved pipe uten at det målt forhøyede fuktverdier.

- Loftsluke er ikke isolert og har ingen lås, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker innneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet. Spesielt viktig når luke er plassert på soverom med tanke på støv som kommer ned i boligen via luke.

Tilstandsrapport



Synlig ventilering i raftekasse ved overgang tak/vegg



Loftsluke med stige



Eldre fuktmerker ved pipe. Ingen fukt på befaringsdagen



Oversikt

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst utvendig.
- Regelmessig vedlikehold av vinduer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Vurdering av avvik:

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

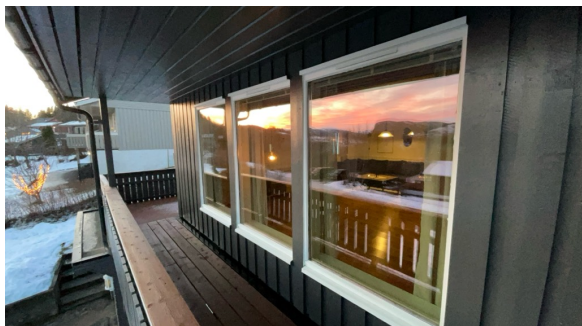
- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Harde pakninger på vinduer som medfører fare for dårlig tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Vinduer på stue



Vinduer på kjøkken og soverom



Vindu på bad i underetasjen er kledd igjen. Vindu bør fjernes og veggen mures igjen.



Vinduer på bad og stue

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue ved balkongdør og vindu på soverom 2 fra 2006.
- Vindu på soverom 2 er montert i 2024.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vindu på stue ved verandadør



Vindu på soverom 2 fra 2006, montert 2024

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av ukjent alder.
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmen er viktig for å forhindre fremtidige skader.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmen er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/veranda utkraget på bolig med terrassedekke. foran stuevinduer og balkong over inngang er opphengt direkte på kledningen med drager og søyler i front.

Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 86 cm

Vurdering av avvik:

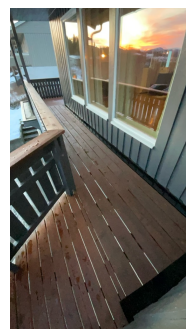
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Mangler beslag på balkong over inngang.
- Balkong er ikke opphengt i konstruksjonen, kun i kledning med understøttelse på lekt

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
 - Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Veranda bør innfestes på konstruksjon iht. anbefalinger og det bør monteres beslag mellom vegg og terrasse.
- Konsekvens: Ikke tilstrekkelig innfesting av veranda/balkong kan føre til at den løsner og medføre skader/lekkasjer.



Balkong er ikke opphengt i konstruksjonen, kun i kledning med understøttelse på lekt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda bygget over betongdekke til garasje med papp tekking og avrenning til en side uten oppsamling. Stående rekkverk med håndløper som er 96 cm

Tilstandsrapport

høyt. Terrassedekke og teppe i overbygget del av terrassen. Overbygget del av veranda med bindingsverk og stående kledning. Pulttak med terrassetakplater og takrenne med avløp til terreng. Utgang til hage via dør og utvendig trapp

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert papp/membran på hele betongdekke med fare for at fukt trenger tilbake under pappen.
- Mangler takrenne for oppsamling av takvann på betongdekke.
- Dør ut til hage tar i karm.
- Det er ikke montert snøfangere på taket
- Synlig rust på raftebeslag

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
 - Dør bør justeres.
 - Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke beslagenes levetid.
- Konsekvens om dette ikke utføres er korte levetid og fare for skader og lekkasjer.
- PÅ terrassetak bør det ikke monteres snøfangere grunnet taktekking, det bør etableres sikring på terreng slik at ingen får evt. snølast over seg i vinterhalvåret.
 - Det bør monteres takrenne for oppsamling av vann fra betongdekke for å sikre at vann ikke trenger inn på mur til garasje for å redusere fuktbelastningen på garasjen



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Rust på raftebeslag

Utvendige trapper

Plassbygd trapp i tre til veranda med repo.

- Selger har etter befaringen montert stående rekkverk som er 100 cm på repo og ca. 90 cm ned langs trapp.

Tilstandsrapport



Bilde tilsendt av selger. Anbefaler å montere håndløper på vegg

Garasje

Betonggulv, pusset mur på vegg og malt kledning i himling. Leddport i stål med portmotor. Innlagt strøm. Plassbygd arbeidsbenk og vegghengte skap. Inngang til bod 3.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tettesjikt på betongdekke til veranda har nådd over halvparten av forventet levetid. Mangler tekking på fremre del av betongdekke.
- Det er ikke montert takrenne for oppsamling av vann som medfører fukt på vegg med påfølgende skader på vindu og sprekker i puss på vegg.
- Det er sort mugg i himlingsbord som følge av fukt og utilstrekkelig ventilering
- Slitte vinduer som ikke er mulig å åpne
- Sprekker i grunnmur grunnet fukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ventilering av garasje bør utbedres.
- Øvrige tiltak med taktekking må ses i sammenheng med pkt. Veranda over garasje
- Skifte av vinduer må påregnes
- Utbedring av sprekker i murpuss må påregnes når det er redusert fuktbelastningen ved å samle opp vann fra betongdekke



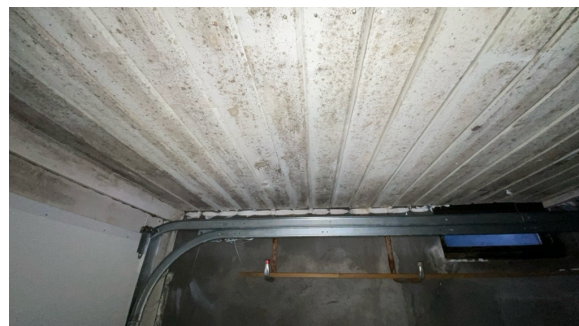
Oversikt



Sprekk i puss på mur til garasje som følge av fukt fra betongdekke grunnet manglende takrenne.



Fukt rundt vinduer medfører at vinduer slitt og vanskelig å åpne



Sort mugg i kledning i himling som følge av fukt og lite ventilering

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

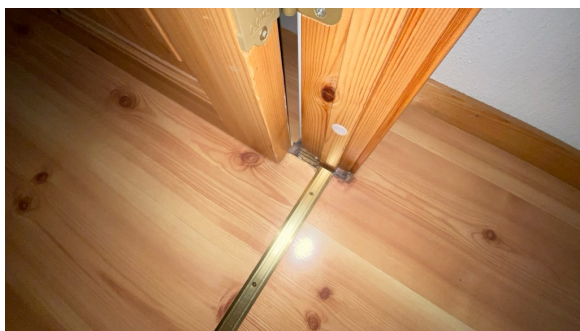
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

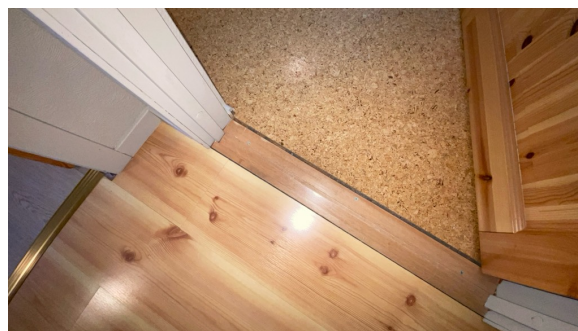
- Det er avvik:
 - Synlig åpning ved dør mellom stue/gang i 1. etasje
 - Mangler/list fuge på gulv mot dørterskel på soverom 1
 - Forskyvning av enkelte skjøter på laminatgulv er ikke iht. leggeanvisning på stue
 - Synlig spalte mellom vegg og gulv på stue mot trapp
 - Mangler/list fuge på gulv mot dørterskel på soverom 2

Konsekvens/tiltak

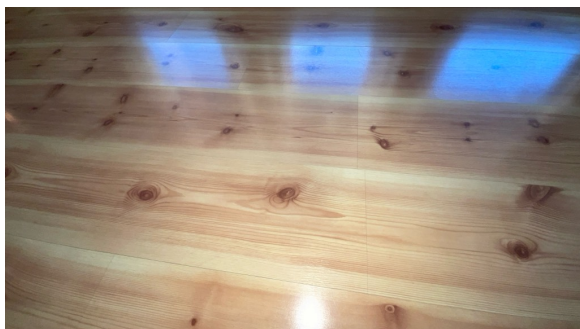
- Tiltak:
 - Lokal utbedring må kunne påregnes. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut



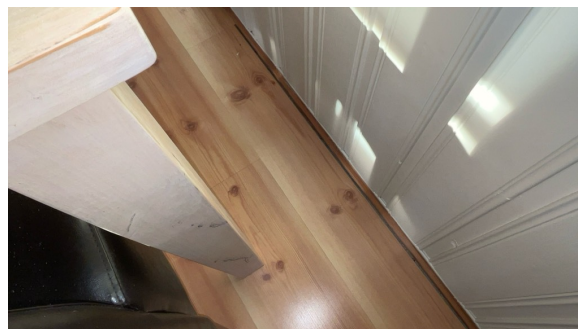
Synlig åpning ved dør mellom stue/gang i 1. etasje



Mangler/list fuge på gulv mot dørterskel på soverom 1



Forskyvning av enkelte skjøter på laminatgulv er ikke iht. leggeanvisning på stue



Synlig spalte mellom vegg og gulv på stue mot trapp

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på store tunge møbler ifb. kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - 1. etasje
 - Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



1. etasje

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



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 6 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.



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

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn på stue.

Brannforebyggende tilsyn er utført 05.12.2023.

- Påviste avviket fra branntilsyn er lukket 12.12.2025 hos Heim Kommune

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Pipe på soverom er for mye innkledd med panel. Det er etablert luftesjikt og mulighet for å demontere panel på en side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen for ildsted, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.
- Det må etableres 2 synlige sider på pipe inne på soverom for å sikre synlighet iht. 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.

Tilstandsrapport



Vedovn/peis på stue



Det er etablert luftesjikt på 2 sider av pipe på soverom 2 i underetasjen. For kontroll må panel skrues av. Anbefaler å etablere at 2 sider er synlige ved å pusse/overflate på pipe og da fjerne panel.



Montert brannsikker plate i sotluke for å ivareta krav til brannsikkerheten. I tillegg er det montert plater på gulv og vegg

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Tilstandsrapport



Synlig saltutslag i bod



Det er ikke pusset/etablert foring rundt dør mot garasje



Kontroll av innforet yttervegg i kott under trapp. Ingen fuktavvik er målt. Veggen er bygget opp med lettklinkerblokk, lekter og sponplater med tapet.



Kontroll av skillevegg mellom bod 3 og bod 2 grunnet synlig saltutslag og misfarging på vegg. Fuktmåling viser 13,2%. Ingen forhøyde fuktavvik er målt. Kan være skjulte skader ut fra misfarging

Innvendige trapper

Malt tett trapp med belegg i trinn og malt rekkverk. Kott under repo. Høyde rekkverk er målt til ca. 90 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Noe overflateslitasje på rekkverk

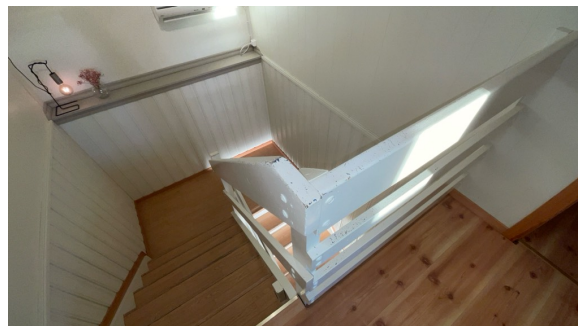
Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende overflate avvik, må vurderes ut fra egne ønsker og behov.

Tilstandsrapport



Trapp sett fra 1. etasje



Noe overflateslitasje på rekkverk



Trapp sett fra kjeller/underetasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, glatte finerdører og gasstett dør ut til garasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



Dør til gang 1 og soverom 2 sett fra gang 1. Dør til gang 1 tar litt i terskel



Dør til lagerrom mangler nøkkelskilt



Gasstett garasjedør. Døra tar i karm og det bør fuges/tettes rundt karm på innsiden



Skyvedør til kjøkken og furudører til gang, bad og soverom i 1. etasje.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom underetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme. Malt pusset mur, malte slette plater og malte panelplater på vegg. Hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. Slett innredning med laminert benkeplate. Garderobeskap. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Hovedstoppekrane.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

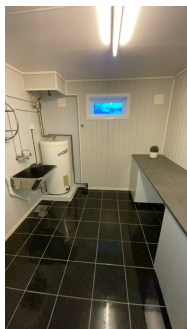
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet mangler membran på vegg og på gulv. Membran er ikke synlig i sluk på gulv.
- Gulvet er flatt, mangler fall til sluk.
- Mangler skrue på klempotte i sluk
- Evt. lekkasjevann kan ledes ut av rommet og ikke til sluk.
- Rommet mangler tilluftsventilering via spalte under/over dør
- Sprekk i flis og riss i flisfuger som følge av bom (Løse flis) ved sluk. Det er totalt 4 flis som har bom.
- Mangler dokumentasjon på varmekabel og den er av ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet har TG 3 på grunn av alder og grunnet påviste punkter. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom, men anbefaler da at det monteres vannstopppventil med vannføler og at det ikke benyttes fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen dirkede vannbelastning på overflater. Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes.
- Tiltakskostnad er satt ut fra renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Oversikt



Mangler skrue på klempotte i sluk. Ingen synlig membran



Oversikt



Oversikt

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden bunnsvill er tilgjengelig for kontroll. Kontroll av bunnsvill vaskerom i utformet yttervegg ved hovedstoppekrane. Ingen fuktavvik er målt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ved fuktmåling i bunnsvill synlig treverk og da feil utførelse av konstruksjonen på ett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring av rommet må kunne påregnes om det skal tåle fuktbelastning/vannstigning.



Kontroll av bunnsvill vaskerom i utformet yttervegg ved hovedstoppekrane. Ingen fuktavvik er målt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad underetasje

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

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og våtromspanel i himling. Mekanisk avtrekk i himling. Badekar med dusjvegg, gulvstående toalett, servant, speil og lysarmatur med stikkontakt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og våtromspanel i himling.



Oversikt



Oversikt

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

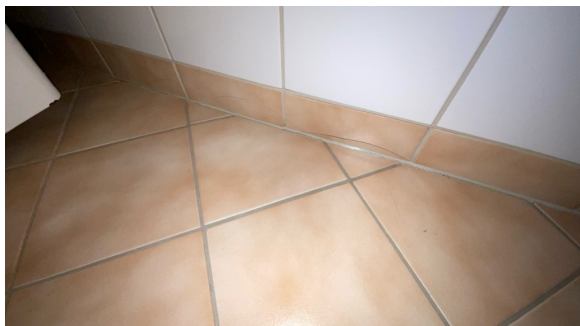
- Sprekker på fliser ved skillevegg mot vaskerom.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

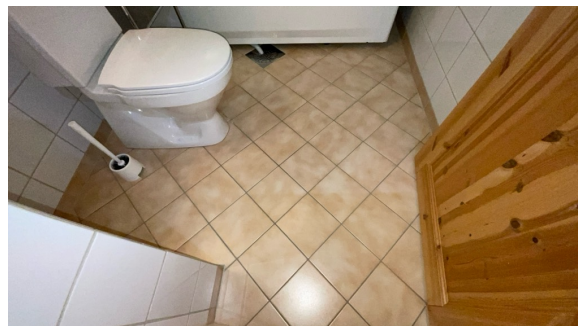
Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.
- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstopppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.

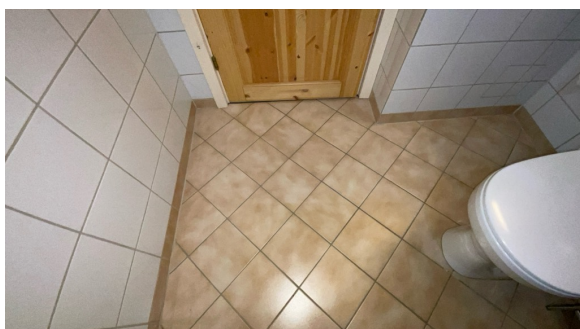
Tilstandsrapport



Sprekker i 3 fliser på vegg av samme type som gulvet.



Oversikt



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ved kontroll av sluk er ingen membran synlig

Vurdering av avvik:

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

- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badekar med dusjvegg, gulvstående toalett, servant, speil og lysarmatur med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.
- Noe overflateslitasje i badekaret

Konsekvens/tiltak

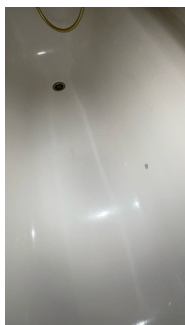
- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sanitære installasjoner fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Oversikt



Oversikt



Noe overflateslitasje i badekaret

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på kryploft. I tillegg er det veggventil

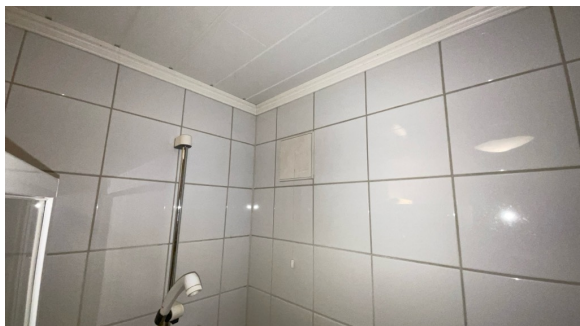
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.
 - Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.
- Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.

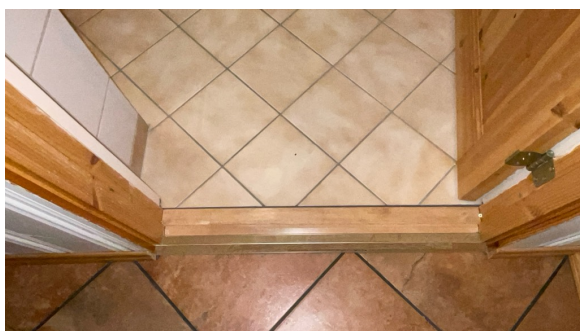
Tilstandsrapport



Klaffventil på vegg



Avtrekkventil i himling



Standard dørterskel uten tilluft

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende kott under trapp inn mot våtsone ved badekar. Ingen fuktavvik er målt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. etasje

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

Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt takpanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 90 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med spotter i lyslist, overskap og vegghengt toalett.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt takpanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Det er avvik:

- Det er ikke montert sokkellist på våtromplater og det er ikke lagt silikon/mykfuge som sikring i bunn av plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å montere mykfuge i overgang gulvbelegg og veggplater for å ivareta vannsikkerheten og platene.

Tilstandsrapport



Oversikt



Liten sprekk i plateskjøt mellom servantskap og dusjkabinett. Bør tettes med fugemasse som ekstra sikring.



Etter befaringen har selger utbedret åpning rundt rør under servants for å sikre tettheten. Bilde er tilsendt av selger.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

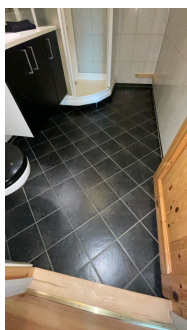
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 50 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Selve gulvet har fall på 15 mm fra dør til topp slukrist. Vannsikkerheten er ivaretatt med oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

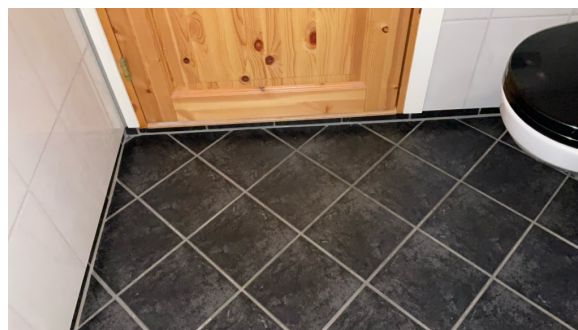
- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran er ikke kontrollerbar i sluk ut fra utførelse.

Vurdering av avvik:

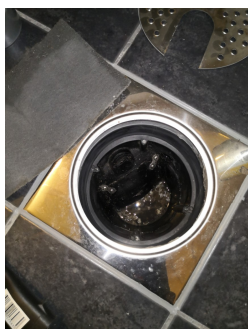
Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- I sluk er det montert forhøyningsring som ikke er skrudd i sluk, tetthet er usikker og det er synlige skruer i luke over utløp. Ikke fagmessig utført. Lokal utbedring er utført av selger etter befaringen som ekstra sikring. Se bilde

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Nytt bilde tilsendt av selger etter ekstra rengjøring før ekstra tetting med mykfuge



Bilde tilsendt av selger etter at det er utført ekstra sikring med tetting for å sikre bedre tetthet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

90 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med spotter i lyslist, overskap og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



Oversikt



På siden av dusjkabinett er det plass for høyskap. Selger har demontert det for tilkomst til sluk under dusjkabinett.



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte som er styrt via snorbryter. Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

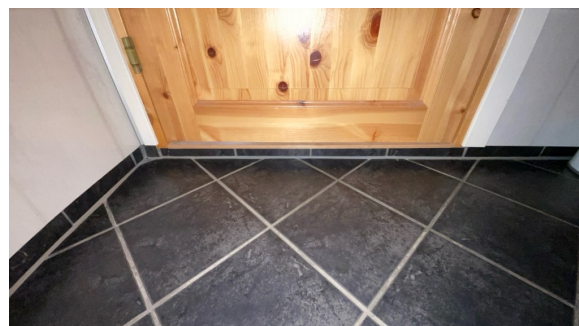
- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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



Mekanisk avtrekk på vegg



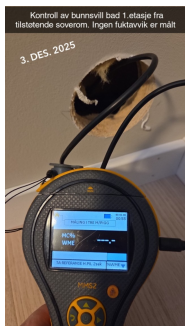
Luftespalte under dør

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom. Ingen fuktavvik er målt. Måling i våtsone ved dusjkabinett er ikke mulig grunnet rør i tilstøtende skillevegg og yttervegg.

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom. Ingen fuktavvik er målt. Måling i våtsone ved dusjkabinett er ikke mulig grunnet rør i tilstøtende skillevegg og yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminatgulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Malt slett kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over benkeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Slitte hengsler på enkelte dører
 - Kjøkkenet fremstår som helt og fint, men med aldriingsmessige slitasjer.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hvitevarer

Konsekvens/tiltak

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



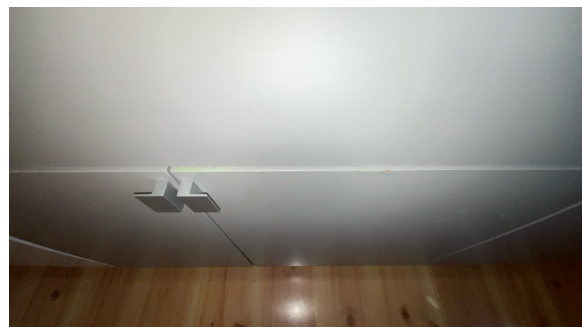
Oversikt



Oversikt



Merker i folie på benkeplate



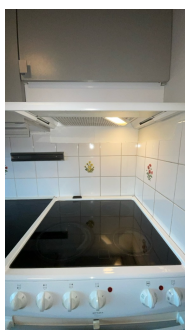
Noe overflateslitasje på enkelte dørfronter. Bildet viser dør under vask.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Avtrekksvifte styrer avtrekk på bad og vaskerom i underetasjen. Avtrekksvifte på kryploft fra 2013 ifølge tidligere salgsoppgave.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber på vaskerom. Hovedstoppekrane er plassert på vaskerom ved varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Åpne rør på vegg i vaskerom



Hovedstoppekrane

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i himling på vaskerommet. Det er etablert sikring av rør i vegg på bad med varmekabel i underetasjen ved kuldegrader over lengre periode.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

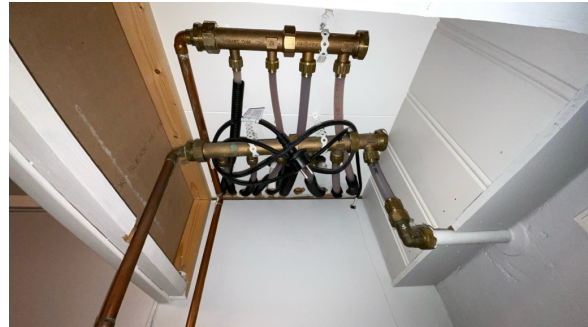
Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Røranlegget fungerer, det bør utbedres ved oppgradering av våtrom.

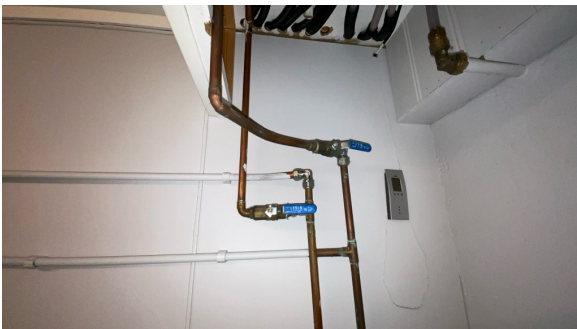
Tilstandsrapport



Ikke fagmessig utførelse på vannrør bak dusjkabinett.



Fordelingskolbe i himling



Stoppekraner til fordelingskolber. Temperaturmåler føler på temperatur inne i vegg for å kontrollere om det er behov for bruk av varmekabel.

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.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mangler ventil på soverom 2 i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport



Mangler ventil på soverom 2 i 1. etasje.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Trapperom mellom etasje og underetasje

Leverandør: Fujitsu

Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt

Produksjonsår: Ukjent

Service utført: Nei. Utført egen service/vedlikehold

Vurdering av avvik:

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

- Isolasjon på utvendige rør er forviftret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Isolasjon på utvendige rør bør byttes/utbedres og tildekkes for å sikre god effekt på varmepumpen

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



Innerdel



Ytterdel



- Isolasjon på utvendige rør er forviftret.

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 1993
Plassering: Vaskerom
Elektrisk tilkobling: Fast. (Utbedret etter elkontroll)

Årstall: 1993

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.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Skruer hovedsikring på soverom av ukjent størrelse. Åpent og skjult anlegg.

- Elkontroll av HK elektro 08.02.2010 som er rettet og utbedret 03.05.2013

- Elkontroll av DLE v/Hemne Kraftlag 13.11.2013, ingen feil eller mangler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2024 Skiftet installasjon på soverom 2 i 1. etasje og skiftet 2 termostater i underetasje. Utført av faglært personell, ingen dokumentasjon.

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

Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at arbeid/kontrollert er utført av fagpersonell i sin eierperiode av huset. Kjenner ikke til arbeider før dette

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Det ligger totalt 1 dokument på boligmappa.no fra 2025 som gjelder utbedring av elkontroll.

- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no

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

- 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.

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, 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?

Nei

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

Ja - Bryter i sikringsskap er ikke merket, bør merkes på kursfortegnelse

- 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 noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

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



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Inntakssikring på soverom

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker i 1. etasje fra 2018 og siste gang kontrollert 2023.

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 - Selger har skiftet brannslukker i boligen etter befaringen.
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



Oversikt



Oversikt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982.

Tilstandsrapport

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:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Grunnmursplast er lagt feil på øvre hjørne slik at der fare for fukt kommer inn bak grunnmursplast

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil være avgjørende.



Synlig grunnmursplast på oversiden av boligen



Grunnmursplast er lagt feil på øvre hjørne slik at der fare for fukt kommer inn bak grunnmursplast



Synlig grunnmursplast på siden av boligen

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Grunnmuren har riss/mindre sprekker ved garasje og ved kjellervindu

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

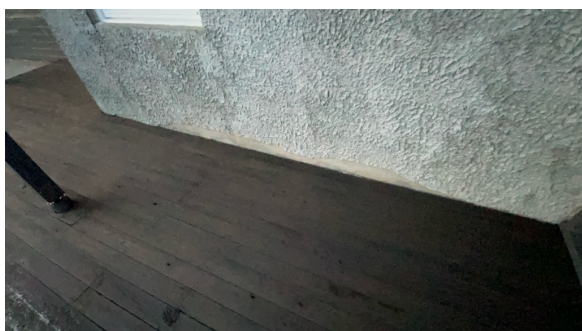
Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Sprekk i puss ved vindu

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- TG 3 er gitt på støttemur til venstre grunnet hardt underlag

- TG 3 er gitt pga. høyde på støttemur over 50 cm. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak

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

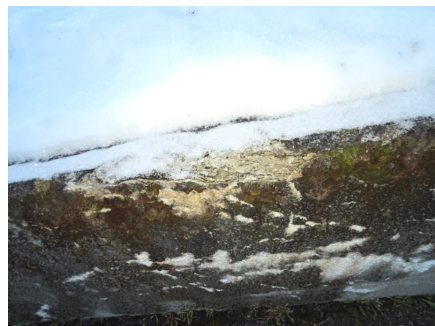
- Tiltakskostnad er satt ut fra montering av rekkverk i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Oversikt støttemur. Her bør det monteres rekkverk



Avskaling på støttemur



Støttemur mangler rekkverk



Sprekk i vinkel på støttemur. Dette har ikke endret seg siden selger kjøpte boligen i 2018

TG 2 Terrenforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Asfaltert i innkjørsel og parkering.

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.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- 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 løsn- og utløpsområde.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

Tilstandsrapport



Er for lite fall fra bolig ovenfor garasje



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

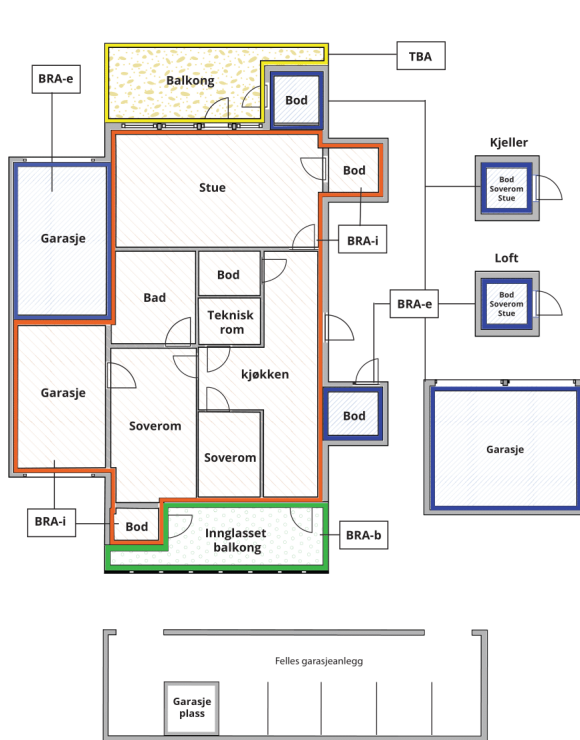
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	100			100	16
1. Etasje	86			86	38
SUM	186				54
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang m/trapp, soverom, vaskerom, bad, bod, bod 2 (tidligere kjølerom), gang 2, soverom 2, lagerrom, bod 3, garasje		
1. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):

Kjeller/underetasje: Terrasse

1. etasje: 2 stk veranda og overbygd veranda

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 12.03.1980

- Underetasje: Tørkerom og soverom er slått sammen til ett stort soverom. Hobbyrom er endret til gang, soverom og lagerrom. Bod og matbod er delt opp til 3 boder. Det er etablert utgang til garasje fra bod. Endringer i kjeller hvor det er endret fra bod til bruksrom krever søknad om bruksendring.

- 1. etasje: Ingen endringer innvendig. Det er bygget overbygget veranda på deler av veranda. Det endrer fasaden og lovlighet må undersøkes med kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	45

Kommentar

Enebolig

- Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- P-rom
- Underetasje: Vindfang, Gang m/trapp, Soverom, Vaskerom, Bad, Gang 2, Soverom 2
- 1. etasje: Stue m/trapp, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad
- S-rom
- Underetasje: Bod, Bod 2 (tidligere kjølerom), Lagerrom, Bod 3, Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Simon Valentin Sødal Kappler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	61	189		0	676.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Seljeveien 5

Hjemmelshaver

Kappler Simon Valentin Sødal

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.12.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	53	Nei
Egenerklæringsskjema	14.11.2025	Tilsendt av megler	Fremvist	5	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	12.12.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Nei
Standardtekst (Rombeskrivelse)	12.12.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Forenklet energiattest	12.12.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja
Byggetegninger	12.03.1980	Fremlagt av selger	Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	12.07.1982	Fremlagt av selger	Gjennomgått	1	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen revidert	18.12.2025	Utarbeidet av takstingeniør. Korrigert 2 dører.	Gjennomgått	4	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	Bekreftet av selger pr. epost 15.12.2025
2	18.12.2025	Korrigert rekkverk på trapp og lagt til beskrivelse på tiltak vaskerom

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EH1847>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon