


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Trondheimsveien 34, 7200 KYRKSÆTERØRA

 HEIM kommune

 gnr. 102, bnr. 200

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m<sup>2</sup> BRA-i: 162 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.10.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 20704-1467

Referansenummer: MZ4670

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius  
Skålvik



MIDT NORSK  
TAKST AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

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

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



### Rapportansvarlig

*Svenn Marius Skålvik*

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den 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
- løsløre 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 © 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 eksemplarfremstilling 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 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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 med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, trekonstruksjon av reisverk/bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Takrenner med avløp i terreng og til terreng.

## Enebolig - Byggeår: 1958

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Hvite stål takrenner, nedløp og heldekkende sort pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn og ført til terreng

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2017.

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via ventiler i møne utvendig. Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke i gang. Ikke lagt fast gulv.

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 2-lags glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har verandadør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør som er montert etter befaringen.

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

Rekkverk er med stående spiler. Høyde rekkverk er målt til 90 cm

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. I 2. etasje har veranda tett dekke med avrenning til renne i front.

Rekkverk er med stående spiler. Høyde rekkverk er målt til 90 cm

Trapp i tre til veranda og inngang med malt stående spile rekkverk.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn på stue. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Malt tett trapp med laminatgulv i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm. Boligen har lakkert tretrapp fra 1. etasje til kjeller.

Høyde rekkverk er målt til ca. 72 cm

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i kjeller som er montert ca. 1990

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Innvendig har boligen finèrdører i 2. etasje.

Vaskekjeller

Betonggulv, pussede betongvegger på vegg og slett kledning i himling. Naturlig ventilering.

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og rørfordelingskurser.

Støpjernsluk i gulv fra byggeår.

Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom men som enkel vaskekjeller ut fra overflater av mur og bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura.

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

80 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, høyskap, vegghengt toalett og dusjnise med dusjdør.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 for gulvoverflater. Dokumentasjon: Faktura kan fremlegges av selger

Belegg på gulv med gulvvarme, tapet og flis på vegg. Malt slett himling. Naturlig ventilering og stråleovn på vegg. Servant, speilskap, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett. Plassbygde garderobeskap.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling.  
Profilert hvit kjøkkeninnredning fra Romundstad Snekkeri, laminert benkeplate med nedfelt platetopp og dobbel vask med avrenningsbeslag. Integrert stekeovn, micro og stekeovn.  
Frittstående kjøleskap og fryseskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.  
Vannsikker plate på vegg ved kokesone.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fordelerkolber for rør er plassert åpent på vegg inne på teknisk rom over varmtvannsberederen. Hovedstoppekrane er plassert på lagerrom 1 med vannstoppventil.  
Det er avløpsrør av plast som er tilkoblet soil avløpsrør ut fra boligen.  
Boligen har naturlig ventilasjon via luftepipe  
Det er installert varmepumpe.  
Plassering: Stue  
Leverandør: Fujitsu  
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt innvendig  
Produksjonsår: Ukjent  
Service utført: Ukjent  
Høix varmtvannstank som er på ca. 200 liter.  
Produksjonsår: 2018  
Plassering: Teknisk rom/vaskekjeller  
Elektrisk tilkobling: Fast  
Sikringsskap er plassert på gang i 2. etasje med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.  
Brannmelder i hver etasje. Brannslukker på soverom 3 i 2. etasje fra 2022.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Grunnundersøkelser er ikke foretatt  
Dreneringen er fra 1958. Det er lagt ny overvannsledning til bolig i 2016  
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen. TG er vurdert ut fra alder.  
Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Flat tomt som er beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Grus i innkjørsel.  
Utvendige avløpsrør er av støpejern fra 1958 fra kjeller i bolig til ny utvendig stikkledning fra 2016 i plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen. Det foreligger ferdigattest på endring av avløpsanlegg datert 15.12.2016
- Info:  
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.  
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:  
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.  
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

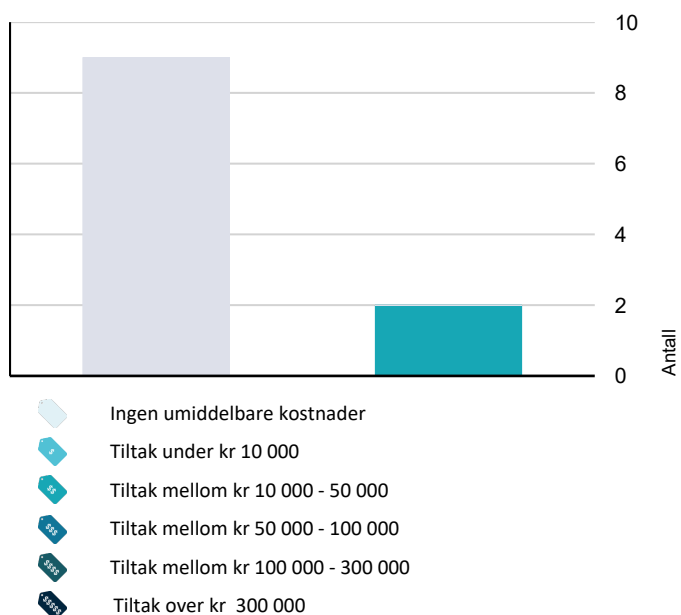
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- 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.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- 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.
- 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 tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 3 [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [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 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Teknisk rom/vaskekjeller [Gå til side](#)

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Eiendommen er etablert 03.07.1957

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør 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

### Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Kjeller rehabilitert ca. 1990
2016	Modernisering	Ny stikkledning for avløp og overvann. Faglært arbeid utført av Hemne VVS og Witsø Maskin
2017	Modernisering	Ny vindspærre, lekter og kledning, samt alubeslåtte vinduer fra Nordan Ytterdør og 2 stk balkongdører Faglært arbeid utført av Tømmer Olaf Sundberg
2018	Modernisering	Nye avløpsrør fra kjeller til kjøkken og 2 stk bad. Ny fordelerstokk for tappevann og pex til kjøkken og 2 stk bad. Lekkasjestopper med magnetventil ved hovedinntak Innredning og sanitærutstyr bad. Ny VV-bereder i kjeller. Utvendig vannkrane med varmt og kaldt vann Faglært arbeid utført av Bakken VVS
2018	Modernisering	Nytt sikringskapp og lavspantanlegg i hovedplan. Nytt lavspantanlegg og varmekabler til bad i plan 2. Ny utebelysning med skumringsrele koblet sammen med garasje. Komfyrvakt. Avtrekksvifte på bad Faglært arbeid utført av Hallan Elektro AS i perioden 2018-2019. Dokumentasjon på arbeider er lastet opp på <a href="http://www.boligmappa.no">www.boligmappa.no</a>
2018	Modernisering	Endret planløsning i 1. etg. Deler av gang og toalett er ombygd til bad. Bad i plan 1 er kledd med våtromsplater på vegger, våtromsvinyl på gulv og mdf-panel i tak. Stue: MDF-plater perlestaff på vegg, kikk laminat på gulv og mdf-panel i tak Kjøkken: samme overflater som stue Entre: samme overflater som stue Trapperom til plan 2: klikklaminat på inntrinn, mdf-plater på vegg Gang plan 2: klikklaminat på gulv, mdf-plater på vegg Bad plan 2: våtromsvinyl og opplegg for vaskemaskin. Nytt gulvmontert toalett. Varmekabler på gulv Nye slagdører og karmen i plan 1. Faglært arbeid utført av Lars Olav Sødahl og Thomas Pettersen
2018	Modernisering	Profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og hvitevarer Faglært arbeid utført av Romundstad Snekkeri
2019	Modernisering	Nytt tak, vindspærre, lekter og Decraplater. Nye takrenner og mønebeslag Ny terrasse og balkong Garasje uisolert med leddport og portåpner Faglært arbeid utført av Byggmester Wahl

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Hvite stål takrenner, nedløp og heldekkende sort pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn og ført til terreng

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Taknedløp ved veranda på stue er ikke tilkoblet rør i terreng

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



## ⚠ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2017.

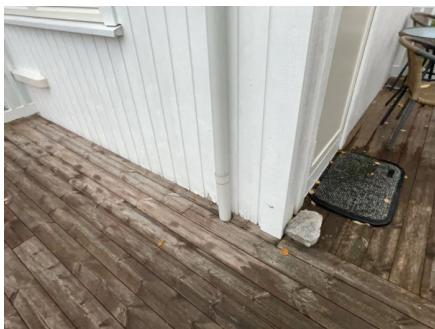
### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Værslitt kledning gjelder ved veranda i 1. etasje

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

# Tilstandsrapport



Værslitt kledning som følge av manglende beslag i overgang veranda og kledning.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via ventiler i møne utvendig. Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke i gang. Ikke lagt fast gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
  - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- 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.  
- Ingen synlig lufting i raftekasse utvendig i overgang tak/vegg noe som gir begrenset lufting av kaldtloft.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste fuktskjolder er av eldre årgang og det er ikke behov for tiltak. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringdagen.  
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker innklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.  
- Begrenset lufting av takkonstruksjon, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert bedre lufting ut mot raftekasser. Evt. så tas dette sammen med takteking.

# Tilstandsrapport



Ingen synlig ventilering i raftekaske ved overgang tak/vegg



Ventil i møne



Luke til kryploft i gang



Oversikt kryploft

## Vinduer

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer på stue



Vinduer på kjøkken og våtrom



Vinduer på soverom

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



## TG 1 Dører

Bygningen har verandadør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør som er montert etter beferingen.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



Bilde tilsendt av selger etter beferingen og viser ny hoveddør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på eldre betongdekke, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke. Rekkverk er med stående spiler. Høyde rekkverk er målt til 90 cm

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Er ikke montert noe tettesjikt på eldre betongdekke under terrassebord som medfører at fukt trekker inn i grunnmur

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det bør monteres beslag mellom veranda og yttervegg

- Tiltak med membran på betongdekke må vurderes sammen med punktet rom under terreng.



## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke. I 2. etasje har veranda tett dekke med avrenning til renne i front.

Rekkverk er med stående spiler. Høyde rekkverk er målt til 90 cm

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Oversikt verandaer



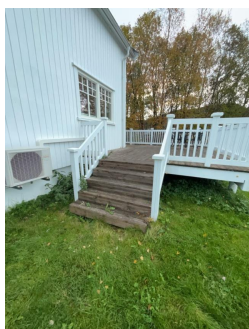
Veranda i 1. etasje



Veranda i 2. etasje

## TG 1 Utvendige trapper

Trapp i tre til veranda og inngang med malt stående spile rekkverk.



Trapp til veranda



Hovedtrapp

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Gulvbelegg på soverom 3 har løsnet ved dør

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Gulvbelegg på soverom 3 har løsnet ved dør

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 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 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter fra vedovn mot laser er det målt 10 mm. TG 2

- Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter fra yttervegg mot stue til senter av rommet er det målt 12 mm. TG 2

#### 2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



2. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 9 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



2. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



1. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter fra vedovn mot laser er det målt 10 mm. TG 2



1. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter fra yttervegg mot stue til senter av rommet er det målt 12 mm. TG 2

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

# Tilstandsrapport

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn på stue

### Vurdering av avvik:

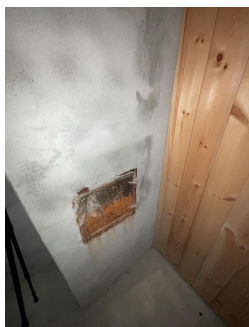
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Det er skade på glass i dør på vedovn
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
  - Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Ved renovering av pipe er det ikke samme krav til synlighet av pipevanger/sider. Det må undersøkes med systemleverandør av rehabilitering.
- Som tiltak mot krav til brannavstander anbefales det å montere inn sotlukestein. Dette reduserer kravet til å være 10cm til brennbart materiale i alle retninger.
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Avstand fra sotluke til brennbart materiale er 22 cm



Vedovn på stue, sprekk/skade i glass på døra.



Pipe er kledd med papirtapet på soverom 1.



Pipe er kledd inn mot gang i 2. etasje med panelplater

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- TG 3 er gitt pga. det er målt forhøyde fuktverdier i bjelkelag på 23% ved ventil på ytre hjørne av lagerrom 3 mot veranda/betongdekke.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør i første omgang utføres tiltak med å lede takvann bort fra bolig for å raskt kunne redusere fuktbelastningen på rom under terreng og krypkjeller.
  - Alternativt: For denne kjelleren kan det anbefales å få montert fast rotasjonsavfukter med hygrostat som styrer fuktprosent i kjellerrommet. Rotasjonsavfukteren drar luften ut og tørrluft fordeles.
  - Ved å benytte denne løsningen vil behovet for utbedring av drenering reduseres.
  - Informasjon om fuktinnhold i treverk.
  - Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
  - Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Saltutslag



Saltutslag



Fuktmåling i bjelkelag



Det er målt forhøyde fuktverdier i bjelkelag på 23% ved ventil på ytre hjørne av lagerrom 3 mot veranda/betongdekke.

## **TG 2** Innvendige trapper

Malt tett trapp med laminatgulv i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm

### Vurdering av avvik:

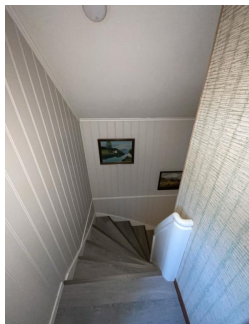
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

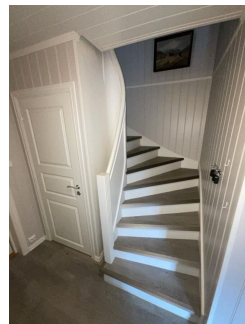
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje

## 📍 TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har lakkert tretrapp fra 1. etasje til kjeller. Høyde rekkverk er målt til ca. 72 cm

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Trapp sett fra kjeller

## 📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i kjeller som er montert ca. 1990

Årstill: 1990

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

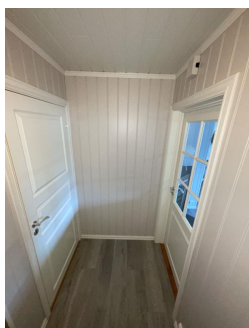
### Vurdering av avvik:

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

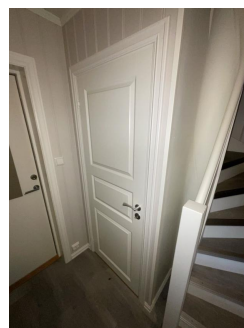
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dør mot trapperom må justeres



Dører til bad og stue. Sett fra gang i 1. etasje



Dør til trapperom, sett fra gang i 1. etasje

## 📍 TG 2 Innvendige dører - 3

Innvendig har boligen finèrdører i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dør til soverom 2 og gang sett fra soverom 1



Dører til bad, soverom 1 og soverom 3 sett fra gang

## 📍 TG 2 Teknisk rom/vaskekjeller

### Vaskekjeller

Betonggulv, pussede betongvegger på vegg og slett kledning i himling. Naturlig ventilering.

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og rørfordelingskurser.

Støpjernsluk i gulv fra byggeår.

Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom men som enkel vaskekjeller ut fra overflater av mur og bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sprekk i murpuss på en yttervegg
- Rommet er vurdert ut fra dagens bruk uten direkte vannbelastning på overflater og den tids byggemetode med mur/betong på gulv og vegg.
- Presisering. Rommet er ikke vurdert som ett våtrom etter dagens gjeldende krav grunnet byggemetode.

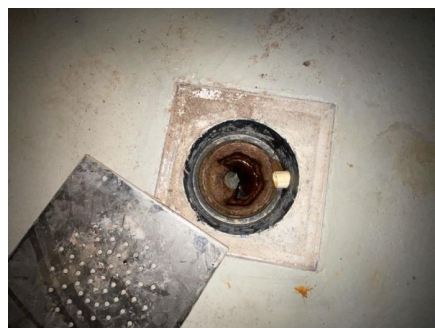
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og det må etableres membran/tettesjikt på overflater. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig, det må vurderes ut fra fremtidig bruk av rommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Oversikt



Soilsluk



Oversikt

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 for gulvoverflater. Dokumentasjon: Faktura kan fremlegges av selger  
Belegg på gulv med gulvvarme, tapet og flis på vegg. Malt slett himling. Naturlig ventilering og stråleovn på vegg. Servant, speilskap, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett. Plassbygde garderobeskap.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet og flis på vegg. Malt slett himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

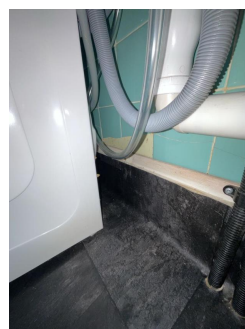
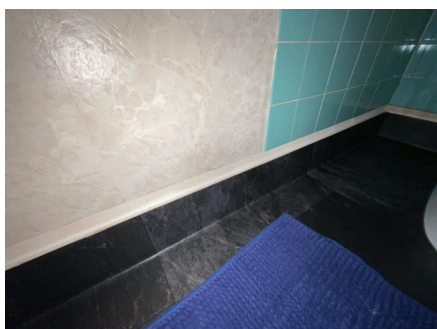
# Tilstandsrapport

- Tapet og veggplater er kuttet ovenfor overgang topp belegg.
- Skade på flis bak vaskemaskin

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Ikke behov for tiltak slik rommet benyttes uten dirkete vannbelastning på overflater. Skal rommet utsettes for fukt på overflater må veggoverflater renoveres.



- Tapet og veggplater er kuttet ovenfor overgang topp belegg.

- Skade på flis bak vaskemaskin

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 45 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Belegg er løsnet 2 steder på vegg

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Belegg bør limes evt. det monteres vinkellist som sikrer kanten av belegget.

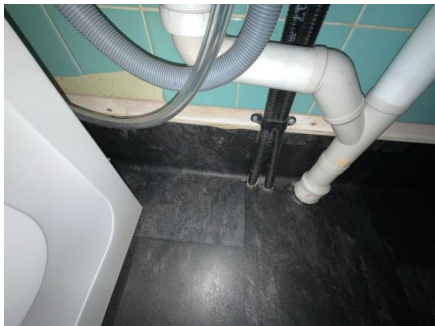
# Tilstandsrapport



Oversikt



Belegg er løsnet og bør klemmes/limes



Belegg er løsnet og bør klemmes/limes. Gjennomføringer ved vannrør bør sikres bedre.

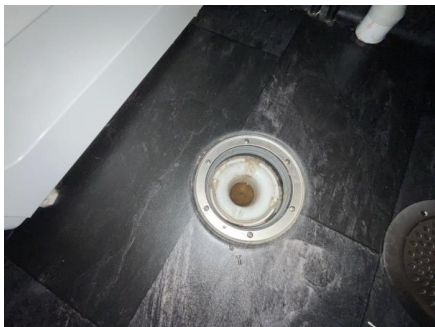
## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier



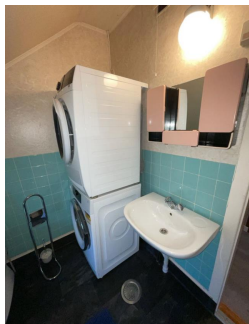
## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, speilskap, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett. Plassbygde garderobeskap.



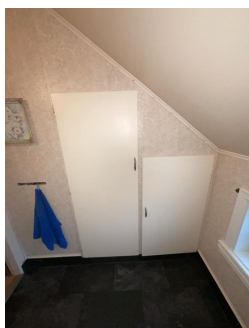
# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Plassbygd garderobeskap

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via klaffventil på vegg og åpningsvindu.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



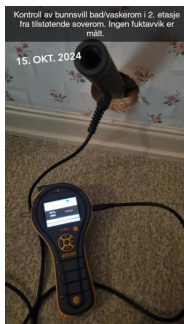
Ventil på vegg

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom. Ingen fuktavvik er målt

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

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

80 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, høyskap, vegghengt toalett og dusjnisse med dusjdør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Overflater er misfarget på grunn av røyking

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rengjøring/overflatebehandling av overflater må påregnes



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 15 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Det er for lite fall på gulv utenfor dusjsone for å sikre fri avrenning til sluk på hele gulvet i henhold til krav i tek 17 med tanke på vannstigning.
- Dør mot dusj kan ikke svinges inn i dusjrommet, det medfører at øvrige deler av rommet ikke har fri avrenning til sluk grunnet slepelist på nedre del av døren

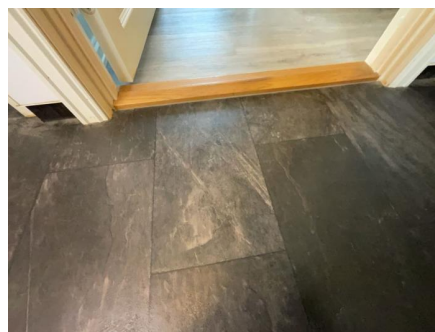
## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstopventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.



Oversikt



Gulv mot dørterskel



Dusjdør med tett slepelist

## 1. ETASJE > BAD

### TE1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

80 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, høyskap, vegghengt toalett og dusjnische med dusjdør.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Åpningsvindu.

Årstill: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

- Vifte er tilsmusset med røyk

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

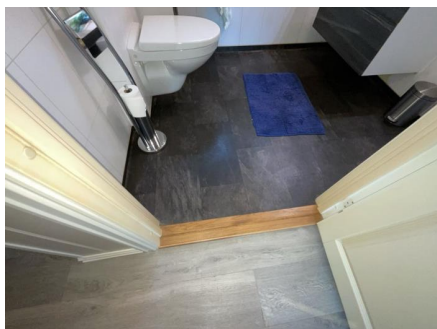
- Rengjøring evt. bytte av avtrekksvifte må påregnes



Åpningsvindu



Mekanisk avtrekksvifte



Standard dørterskel

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad 1. etasje fra tilstøtende gang inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Kontroll av bunnsvill bad 1. etasje fra tilstøtende gang inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling.

Profilert hvit kjøkkeninnredning fra Romundstad Snekkeri, laminert benkeplate med nedfelt platetopp og dobbel vask med avrenningsbeslag. Integrert stekeovn, micro og stekeovn. Frittstående kjøleskap og fryseskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Vannsikker plate på vegg ved

# Tilstandsrapport

kokesone.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fordelerkolber for rør er plassert åpent på vegg inne på teknisk rom over varmtvannsberederen. Hovedstoppekrane er plassert på lagerrom 1 med vannstoppventil.

Vurdering av avvik:

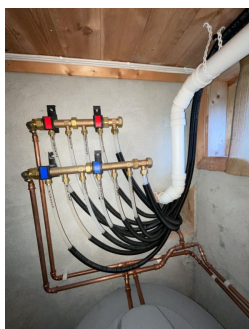
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Det er ikke lagt opp strøm til vannstopventil

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- For at vannstopventil skal kunne fungere må det legges opp fast strømtilførsel



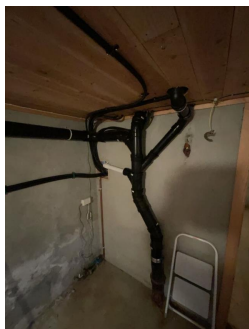
Samlestokker for vann



Vannstopventil uten strømtilførsel

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast som er tilkoblet soil avløpsrør ut fra boligen.



Nye rør er synlige i kjeller som er tilkoblet eldre soil avløpsrør ut fra boligen

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftepipe

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Fujitsu

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt innvendig

# Tilstandsrapport

Produksjonsår: Ukjent  
Service utført: Ukjent

## 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:

## TE1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2018

Plassering: Teknisk rom/vaskekjeller

Elektrisk tilkobling: Fast

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TE2 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.*

Sikringskap er plassert på gang i 2. etasje med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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.  
**2023 Montert AMS Strømmåler av OneCo 05.09.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringskap**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Hallan Elektro har utført alle elarbeider**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja - Det er tilsendt totalt 5 dokumenter etter befringen som gjelder installasjon i bolig ved renovering fra Hallan Elektro. Dokumentasjon lastes opp på [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no) av selger.**



# Tilstandsrapport

- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no). Det ble ikke fremlagt noe på befaringdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

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

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 varmtvannsbereder, jampfør 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

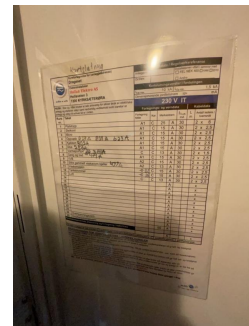
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sikringsskap



Kursfortegnelse

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 på soverom 3 i 2. etasje fra 2022.

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 Informasjon:**

**Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:**

**A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett**

**B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)**

**C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter( A eller AB merking)**

**D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)**

**E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet**

**Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.**

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

**Nei Det mangler brannmeldere i kjeller og 1. etasje.**

**Informasjon:**

**Oppfyll kravene til brannvarsling**

**Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei Det er montert flere brannmeldere i trapp ved 2. etasje som ikke virker.**



Brannslukker fra 2022 på soverom 3

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

### Drenering

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

Dreneringen er fra 1958. Det er lagt ny overvannsledning til bolig i 2016

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

## 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 og være avgjørende.
- Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på krypkjeller/kjeller.
- Det er foreslått alternativt tiltak til drenering i pkt. rom under terreng som tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.



Sprekk i innvendig puss på vaskerom, er anmerket på punktet Teknisk rom/vaskekjeller

## TG 2 Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Grus i innkjørsel.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut ifra endring av klima og værforhold vil det kunne bli behov for tiltak. Evt. tiltakskostnad må vurderes av fagkyndig personell.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern fra 1958 fra kjeller i bolig til ny utvendig stikkledning fra 2016 i plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er av ukjent alder. 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.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2020

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje på et plan. Støpt gulv, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Overflatebehandlede vinduer tre med 2.lags glass. Garasjeporter i stål med portåpner. Malt ytterdør. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Innlagt strøm.

### Tilbygg / modernisering

2020	Nybygging	Ny garasje satt opp av Byggmester Wahl
------	-----------	--

# 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

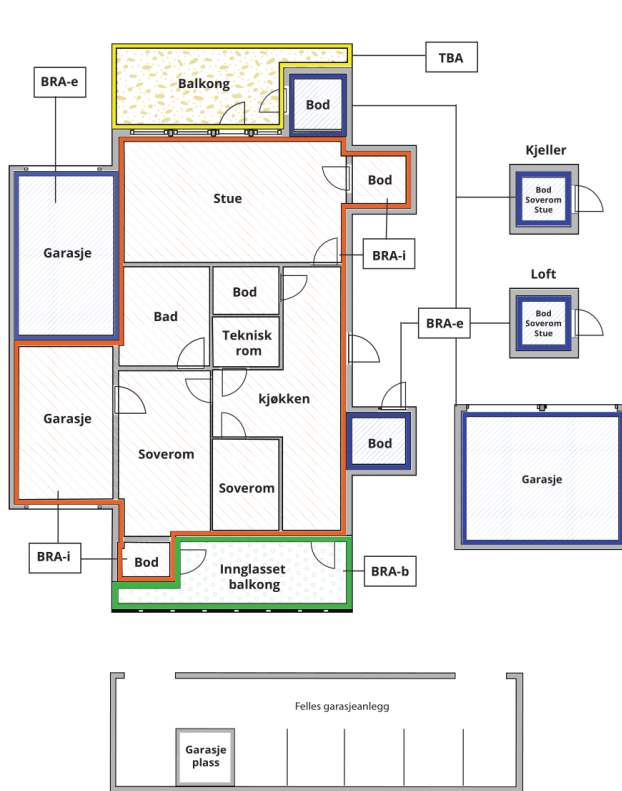
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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 branncelleindelning

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)				
Kjeller	52			52			52
1. Etasje	57			57	36		57
2. Etasje	53			53	9	4	57
<b>SUM</b>	<b>162</b>				<b>45</b>	<b>4</b>	<b>166</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>162</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Teknisk rom , Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3		
1. Etasje	Gang m/trapp, Bad , Stue , Kjøkken , Trapperom		
2. Etasje	Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

- Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda og overbygd inngang. 2. etasje: Veranda

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

- Kommentar:*
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
  - Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen. Det foreligger ferdigattest på endring av avløpsanlegg datert 15.12.2016
  - Info:  
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.  
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### 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:* Høyde i kjeller er ca. 201 cm

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

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

- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Enebolig	110	52
Garasje	0	23

#### Kommentar

Enebolig

- Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	102	200		0	1366.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Trondheimsveien 34

#### Hjemmelshaver

Dragesæt Erlend

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.10.2024	Tilsendt av megler. Boligen selges med fullmakt.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	04.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	24	Nei
Beskrivelse av utførte tiltak bolig.	13.10.2024	Tilsendt av selger. Dokument er ikke angitt med dato, tilsendt pr. epost 13.10.2024	Gjennomgått	1	Nei
Energiattest	11.10.2024	Tilsendt av selger	Gjennomgått	7	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	21.10.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	21.10.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja
Forenklet energiattest	21.10.2024	Utarbeidet av takstingeniør. Korrigert grunnet areal som er opplyst i attest fra 11.10.2024	Gjennomgått	7	Ja
Dokumentasjon fra Hallan Elektro	26.10.2018	Tilsendt av selger, dato er hentet fra samsvarserklæring	Gjennomgått	30	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/MZ4670>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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