

Tilstandsrapport

📍 Hollaveien 6, 7200 KYRKSÆTERØRA

📖 HEIM kommune

gnr. 101, bnr. 102

Areal (BRA): Enebolig 198 m²



Befaringsdato: 24.05.2023

Rapportdato: 15.08.2023

Oppdragsnr.: 20704-1214

Referansenummer: TB2001

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

Gyldig rapport
15.08.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje
Støpt plate, Betong/mur vegger med utvendig liggende kledning, trebjelkelag, 2-lags vinduer. Saltak med stål/ALU platetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda i 2. etasje med utgang fra stue.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med doble vindskebord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Forenklet dampnett undertak av armert polyetylen.
Aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Trinn til pipe skrudd i plate. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har betongkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2014. Vegg mot parkering er malt etter befaringen.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med katteluke.
Veranda med støpt dekke over garasje/bod med impregnert terrassebord. Malt spilerekkverk og stående bord. Impregnert terrassedekke og rekkverk er montert i 2015 og siste del av rekkverk i 2023. Høyde rekkverk er målt til ca. 97 cm. 100 cm på rekkverk ved trapp.
Trapp i tre med rekkverk. Høyde rekkverk er målt til 100 cm
Garasje/bod
Støpt gulv, lettklinker i yttervegger og støpt himling/dekke. Vippeport i tre. Garasje/bod benyttes i dag som bod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen renoveret i 2015 av selger som er fagutdannet tømrer. Det er gulv av laminat. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte panelbord, trepanel og himlingsplater.
Ett soverom i kjeller er ikke skiftet overflater på vegger i 2015, ukjent alder på disse overflatene. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv med tilfarere på gulv i 1. etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe som trolig er forlenget ved endring av tak i 1975. Vedovn på stue. Pipe er kledd rundt med gipsplater i kjeller.
Malt tett trapp med teppe i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til 90 cm
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: bilder. Bad er renoveret og bygget opp av selger som er fagutdannet tømrer og innleid murer til smøring av membran, Belsvik Elektro på elektro og Bakken VVS på rør.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malte panelbord i himling med downlights. Mekanisk avtrekk.
100 cm servantskap med heldekkende servant, boblebadekar og dusjnische.
Flis på vegg og malte panelbord i himling med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 17 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist under boblebadekar. Dusjnische har egen sluk med lokalt fall.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse via bilder som er lagt frem av selger. Selger laster opp bilder og beskrivelse av utførelsen på www.boligmappa.no
Smøremembran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.
Badet er bygget opp med OSB, membranplate, smøremembran og til slutt flis i følge selger.
100 cm servantskap med heldekkende servant, boblebadekar og dusjnische.
Mekanisk baderomsvifte som er fukt og manuelt styrt, tilluftsspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner som består av mur. En vegg er åpen for kontroll og tilgjengelig fra tilstøtende bod bak servantskap. Fuktkontroll er utført og det er målt 9,5 %.
Fuktsøk er utført flere steder uten å finne avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malte takpanel med downlights.
Profilert IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med underlimt dobbel vask og nedfelt induksjonstopp. Stekeovn, kombiovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Laminatgulv, tapet på vegger og malt slett himling. Panelovn. Naturlig ventilering via ventil i vindu og åpningsvindu.
40 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap. Rør er montert synlig på teknisk rom med mulighet for avrenning til sluk.

Det er avløpsrør av plast fra 2015 som går fra bad og ut til yttervegg inne på bod mellom de to soverommene i første etasje. Rør fra vaskerom og kjøkken er av eldre ukjent dato og er sammenkoblet med ny rør like bak pipe i gang ifølge selger.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu

Det er installert varmepumper i 1. etasje fra 2015 og i 2. etasje fra 2014.

Tilkoblet med stikkontakt

OSO varmtvannstanken som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 1998

Plassering: Teknisk rom

Tilkobling: Stikkontakt

Sikringsskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.

Brannmelder i 1 og 2. etasje. Brannslukker i gang 2. etasje

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.

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

Bygningen har betong yttervegger med støpt dekke. Alle vegger er kledd inn utvendig og innvendig- Vegger er synlige på teknisk rom, i garasje og på bod

Lettklinker i vegger i garasje.

Flat tomt som er beplantet med plen og trær.

Gruset innkjørsel. Plen er ny opparbeidet i 2016 og parkering/innkjørsel ble hevet og gruset i 2015.

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

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	117	67	50
2. Etasje	81	81	0
Sum	198	148	50

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt tegninger og opplysninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet. Foreligger tegninger på fasadeendring fra 2014 og endring av takvinkel i 1975.

- 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.

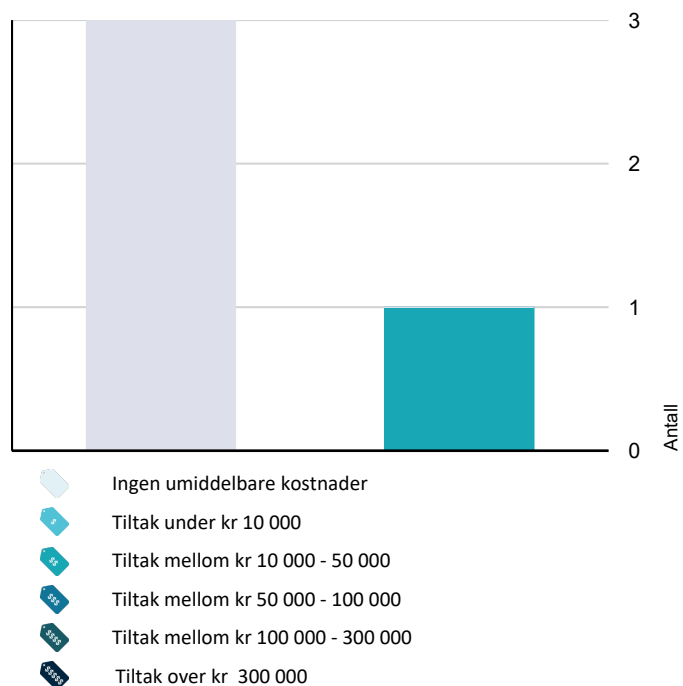
Sammendrag av boligens tilstand

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 stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er foretatt en ny utvendig befaring 05.07.2023 på grunn av selger har utbedret, rekkverk på balkong og trapp. Montert takrenne på oversiden, beslag ved takrenne mot sjøen og malt oversiden.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
- Takstige tilfredsstillende ikke krav til sikker adkomst på tak.
- Mangler beslag fra vindskibord til tak



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Vindskibord er ikke kappet med lik lengde på ett hjørne



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Manglende overflatebehandling på deler av ytterveggene.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Mangler isolering flere steder på kryp/loft



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Mangler beslag i overgang terrasse og vegg.
- Rekkverk montert i 2023 mangler overflatebehandling



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mangler ett panelbord på garasjeport



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gjenstår en del avslutninger med plater, utføring og lister enkelte plasser.
- Knirk i gulv ved gang 1. etasje.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Pipevanger er ikke synlige.

- Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Knirk i trapp og det mangler propper for å skjule skruinnfestninger.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Overflateskade mot kjøleskap ved benkeplate.
- Skjøt ved benkeplater har en liten svelleskade og har dårlig tilpasning.
- Mangler fuge langs benkeplate i overgang mot vegg.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rør i rør er ikke klamret i henhold til anvisninger
- Rørfordeling er plassert i rom uten tett membran på gulv og vegg. Gulv har fall mot sluk



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

- Gjelder rør til kjøkken og vaskerom som ligger i gulv.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

- Det er på oversiden synlig grunnmursplast, mangler klemlist.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

- Gjelder ved stormflo



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er opplyst om at det har vært tilbakeslag på avløp i 2022 i henhold til egenerklæring.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etasje

I stue er det målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet

På kjøkken er det målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstank er plassert i rom uten tett membran på gulv, har fall mot sluk

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1937

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Eiendommen var etablert 09.10.1937

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger utvendig. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1975	Ombygging	Ombygging av takkonstruksjon. Tegning er datert 12.05.1975
2014	Modernisering	Lektet ut alle vegger, isolerte, monterte ny dampsperre, vindtettet og kledde opp vegger med ny kledning. Arbeid er utført i perioden 2014-2015. Alle vinduer og hoveddør er byttet i samme periode. Reiv eldre tilbygg ved inngang og bygde opp nytt i samme stil. Renoverte hele huset totalt innvendig. Fasadeendring er byggemeldt 04.03.2014. Utført som egeninnsats, Bakken VVS på rørinstallasjoner og Belsvik Elektro på el installasjon.
2015	Modernisering	Nytt terrassedekke over støpt dekke.
2015	Modernisering	Varmepumpe i 1. etasje montert slutten av 2015 og 2. etasje slutten av 2014

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Forenklet dampnett undertak av armert polyetylen.



Bilde tatt på befaringsdagen



Bilder fra fotograf



Bilder fra fotograf

Årstall: 1975 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

- Vindskibord er ikke kappet med lik lengde på ett hjørne

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

! TG 3

Aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Trinn til pipe skrudd i plate. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.



Manglende beslag ved overgang tak/takrenne i front av bolig ved befaringen som senere er utbedret



Deler av takrenne mangler ved befaringen.
Mangler beslag på overgang vindskibord til tak.



Takrenne er montert tilbake. Mangler nedløp. Bilde er tatt 05.07.2023

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
- Takstige tilfredsstiller ikke krav til sikker adkomst på tak.
- Mangler beslag fra vindskibord til tak

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Beslag fra vindskibord til tak må monteres.
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har betong/mur konstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2014. Vegg mot parkering er malt etter befaringen.



Bilde tatt 05.07.2023



Bilde tatt 05.07.2023



Bilde tatt 05.07.2023

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Manglende overflatebehandling på deler av ytterveggene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vegetasjon må holdes unna kledning for å unngå fuktopptrekk

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Selger opplyser å ha lagt ny dampsperre under eksisterende eldre himling før ny himling ble montert.



Synlig ventilering fra kryploft



Manger isolasjon på deler av av loftet rundt spottkasser



Fuktmerker rundt pipe, ingen fukt på befaringsdagen

Tilstandsrapport



Manger isolasjon på deler av av loftet og ingen synlig dampsperre

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Mangler isolering flere steder på kryploft
- Isolering bør legges på plass

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Bilde tatt 05.07.2023



Bilde tatt 05.07.2023



Bilde tatt 05.07.2023

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med katteluke.



Verandadør med katteluke



Hoveddør

Skade i øvre del av dør og slitt overflate rundt glasslister.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda med støpt dekke over garasje/bod med impregneret terrassebord. Malt spilerekkverk og stående bord. Impregneret terrassedekke og rekkverk er montert i 2015 og siste del av rekkverk i 2023. Høyde rekkverk er målt til ca. 97 cm. 100 cm på rekkverk ved trapp.



Mangler beslag i overgang terrassedekke og vegg. Bilde tatt 05.07.2023



Oversikt veranda. Bilde tatt 05.07.2023



Montert nytt rekkverk i front mot sjøen og opp mot parkering etter befaringen. Bilde tatt 05.07.2023

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Mangler beslag i overgang terrasse og vegg.
- Rekkverk montert i 2023 mangler overflatebehandling

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Bør monteres beslag i overgang dekke og vegg

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 1

Trapp i tre med rekkverk. Høyde rekkverk er målt til 100 cm



Bilde tatt 05.07.2023



Bilde tatt 05.07.2023



Bilde tatt 05.07.2023

Andre utvendige forhold

TG 2

Garasje/bod

Støpt gulv, lettklinker i yttervegger og støpt himling/dekke. Vippeport i tre. Garasje/bod benyttes i dag som bod.



Mangler ett lite panelbord på garasjeport.



Vindu i garasje mangler underbeslag og glassflate er delvis malt. Bilde tatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mangler ett panelbord på garasjeport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Panelbord på bord bør utbedres.

- Vindu bør byttes evt. rengjøres og beslag monteres.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er boligen renoveret i 2015 av selger som er fagutdannet tømrer. Det er gulv av laminat. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte panelbord, trepanel og himlingsplater. Ett soverom i kjeller er ikke skiftet overflater på vegger i 2015, ukjent alder på disse overflatene.

Tilstandsrapport



Stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Gjenstår en del avslutninger med plater, utforinger og lister enkelte plasser.
 - Knirk i gulv ved gang 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må påregnes å ferdigstille det som ikke er ferdigstilt.
 - Tiltak på gulv må kunne påregnes ved oppgradering av gulv, må vurderes ut fra ønsker og egne behov. Fungerer slik det er på befaringsdagen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv med tilfarere på gulv i 1. etasje.



Vindfang mangler det gulvlister og avslutninger rundt døråpning

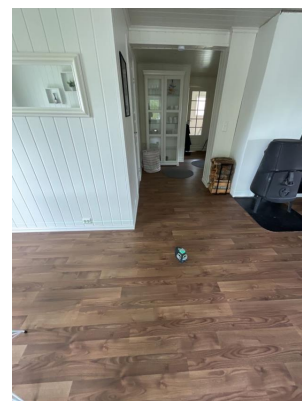


Mangler plate og lister i gang 1. etasje



Mangler utforing, ferdigstillelse av gulv mot trapp og listing på dør mellom trapperom og gang i 2. etasje.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av etasjeskiller i stue/gang. Det er målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



2. etasje

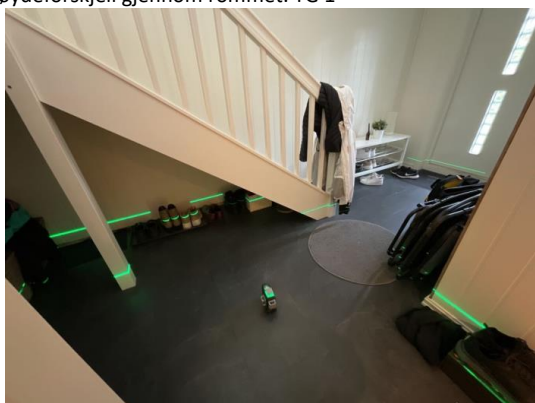
Plassering av laser ved kontroll av etasjeskiller på kjøkken. Det er målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

Tilstandsrapport



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av etasjeskiller i gang. Det er målt 4 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av etasjeskiller i vindfang. Det er målt 5 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etasje

I stue er det målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet
På kjøkken er det målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet

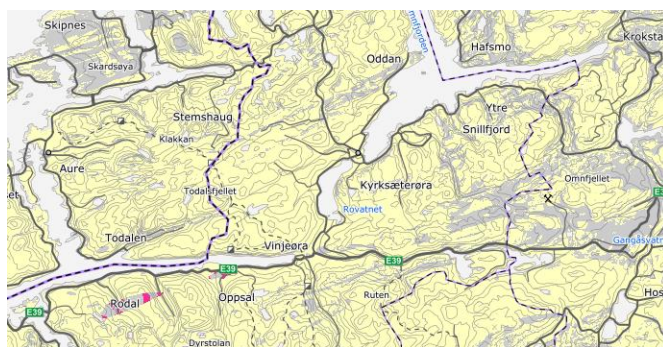
Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

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)

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.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe som trolig er forlenget ved endring av tak i 1975. Vedovn på stue. Pipe er kledd rundt med gipsplater i kjeller.



Sotluke i kjeller

Tilstandsrapport



Bilde er tatt på kryploft og viser at pipe er forlenget ifb. endring av tak



Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

- Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

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

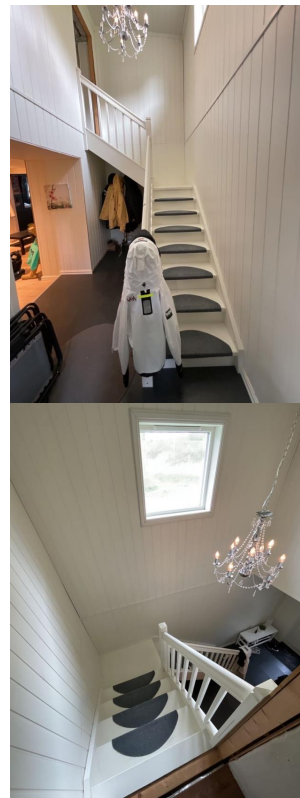
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.

- Ved renovering av pipe er det ikke samme krav til synlighet av pipevanger/sider. Det må undersøkes med systemleverandør av rehabilitering.

Innvendige trapper

TG 2

Malt tett trapp med teppe i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til 90 cm



Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Knirk i trapp og det mangler propper for å skjule skruinnfestninger.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:
 - Dekkpropper bør monteres
 - Utbedring av knirk kan forsøkes å gjøres ved å etterskrue tilgjengelige skruer.

Tilstandsrapport

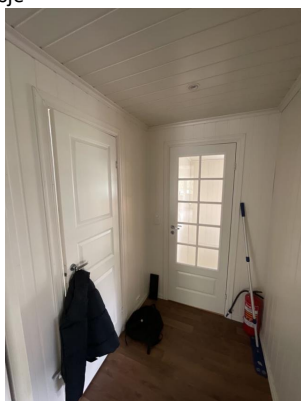
Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Dører i gang 1. etasje



Dør mot trapp og wc sett fra 2. etasje

Årstall: 2015 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.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

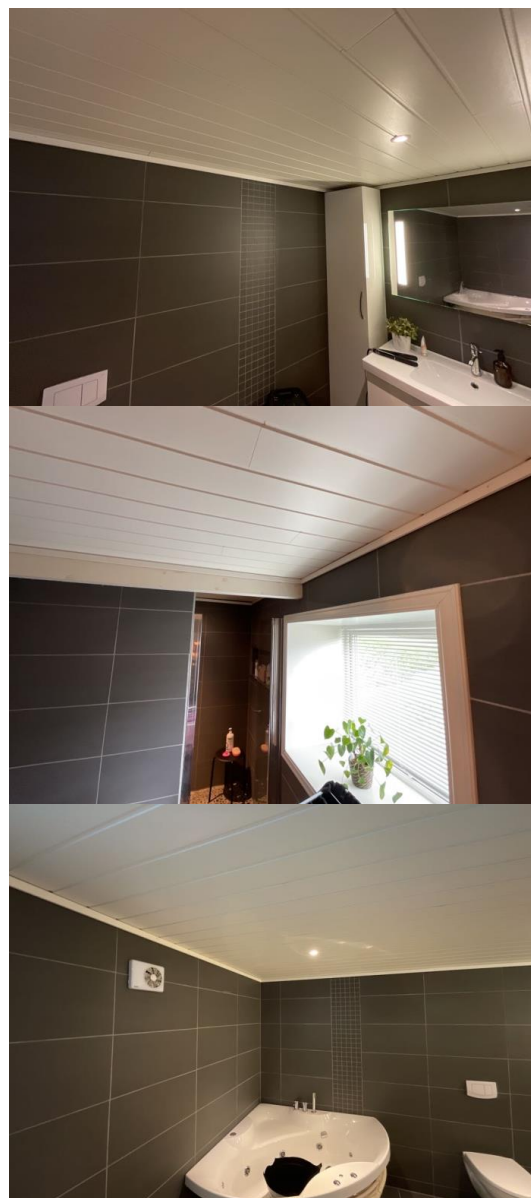
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder. Bad er renover og bygd opp av selger som er fagutdannet tømrer og innleid murer til smøring av membran, Belsvik Elektro på elektro og Bakken VVS på rør.

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malte panelbord i himling med downlights. Mekanisk avtrekk.

100 cm servantskap med heldekkende servant, boblebadekar og dusjnische.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Flis på vegg og malte panelbord i himling med downlights.



Mangler utforing og lister på dør

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

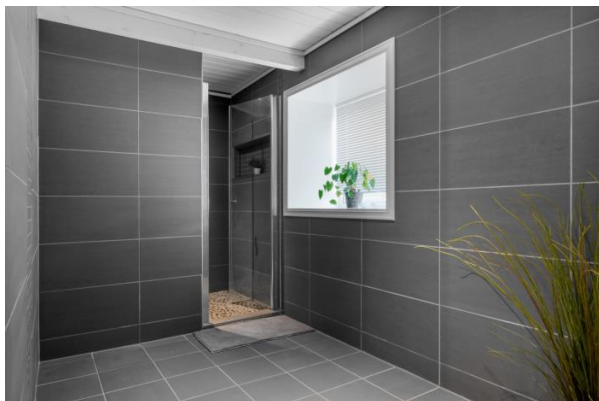
TG 1

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 17 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist under boblebadekar. Dusjnisje har egen sluk med lokalt fall.



Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

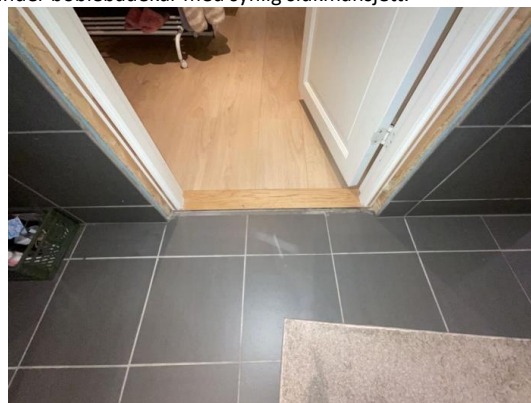
Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse via bilder som er lagt frem av selger. Selger laster opp bilder og beskrivelse av utførelsen på www.boligmappa.no. Smøremembran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken. Badet er bygget opp med OSB, membranplate, smøremembran og til slutt flis i følge selger.



Sluk under boblebadekar med synlig slukmansjett.



Gulv ved dør



Sluk med synlig slukmansjett i dusj.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

100 cm servantskap med heldekkende servant, boblebadekar og dusjnise.



Årstall: 2015

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk baderomsvifte som er fukt og manuelt styrt, tilluftsspalte under dør.



Avtrekksvifte på vegg



Spalte under dør

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

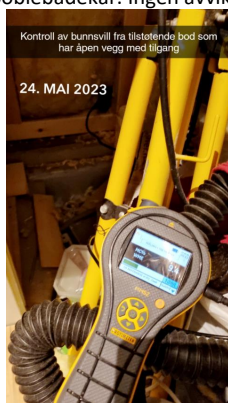
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som består av mur. En vegg er åpen for kontroll og tilgjengelig fra tilstøtende bod bak servantskap. Fuktkontroll er utført og det er målt 9,5 %. Fuktøk er utført flere steder uten å finne avvik.



Fuktsøk er utført ved boblebadekar. Ingen avvik.



Fuktkontroll er utført fra tilstøtende bod bak servantskap og det er målt 9,5 %

Årstall: 2015

Kilde: Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malte takpanel med downlights.

Profilert IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med underlimt dobbel vask og nedfelt induksjonstopp. Stekeovn, kombiovn, kjøleskap, frysescap og oppvaskmaskin.

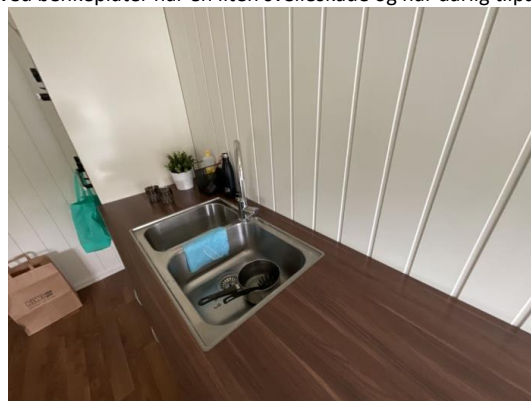
Mekanisk avtrekk over kokesonen.



Overflateskade mot kjøleskap ved benkeplate.



Skjøt ved benkeplater har en liten svelleskade og har dårlig tilpasning.



Mangler fuge langs benkeplate i overgang mot vegg, vegger bør beskyttes for sprut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Overflateskade mot kjøleskap ved benkeplate.
 - Skjøt ved benkeplater har en liten svelleskade og har dårlig tilpasning.
 - Mangler fuge langs benkeplate i overgang mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør utføres lokale utbedringer.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Årstall: 2015

Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom

Laminatgulv, tapet på vegger og malt slett himling. Panelovn. Naturlig ventilering via ventil i vindu og åpningsvindu.

40 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap og gulvstående toalett.



Oversikt toalett

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

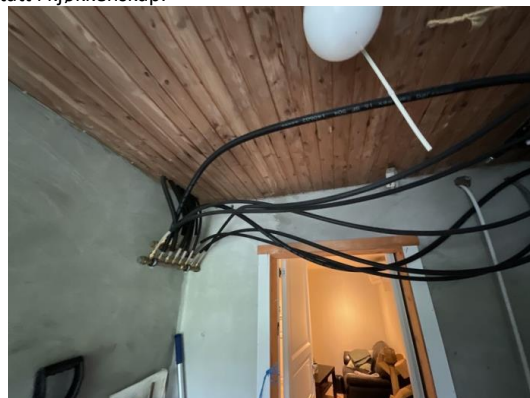
Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Rør er montert synlig på teknisk rom med mulighet for avrenning til sluk.



Bilde tatt i kjøkkenskap.



Vannrør på teknisk rom hvor de ulike kursene er merket dirkete på samlekolbe.



Hovedstoppekrane, reduksjonsventil og vannmåler

Tilstandsrapport



Samlekolbe

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rør i rør er ikke klamret i henhold til anvisninger
- Rørfordeling er plassert i rom uten tett membran på gulv og vegg. Gulv har fall mot sluk

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Rør må kontrolleres av fagkyndig personell.
- Rør klamres i henhold til forskrift
- Avrenning fra vannfordelingsskap/fordelerkolbe skal ledes til sluk/avløp, alternativt kan det monteres automatisk vannstoppeventil som ivaretar vannsikkerheten.

Avløpsrør

! TG 2

Det er avløpsrør av plast fra 2015 som går fra bad og ut til yttervegg inne på bod mellom de to soverommene i første etasje. Rør fra vaskerom og kjøkken er av eldre ukjent dato og er sammenkoblet med ny rør like bak pipe i gang ifølge selger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Gjelder rør til kjøkken og vaskerom som ligger i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu



Ventiler i vindu på alle åpningsvinduer

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Varmesentral

! TG 2

Det er installert varmepumper i 1. etasje fra 2015 og i 2. etasje fra 2014.

Tilkoblet med stikkontakt



Mitsubishi varmepumpe i gang 1. etasje



Mitsubishi varmepumpe på stue i 2. etasje

Tilstandsrapport



Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- 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.

Varmtvannstank

TG 2

OSO varmtvannstanken som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 1998

Plassering: Teknisk rom

Tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannstank er plassert i rom uten tett membran på gulv, har fall mot sluk

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Avrenning fra varmtvannstank skal ledes til sluk/avløp eller ha automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom eller rom uten tett membran.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2015 Arbeid er utført av Belsvik Elektro AS
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Belsvik Elektro har utført alle arbeider ifølge selger
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja - Det ligger samsvarserklæring for deler av installasjon på www.boligmappa.no. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Ikke fremlagt noe kontrollrapport på befaringsdagen, selger opplyser at den kan fremvises. EL kontroll utført 26.02.2021.
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Tilstandsrapport

- Ut fra at deler av trekkerør ligger åpent på kryploft og på teknisk rom anbefales det at det gjennomføres en elkontroll av fagkyndig personell.
- Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene.



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Sikringsskap er plassert i teknisk rom



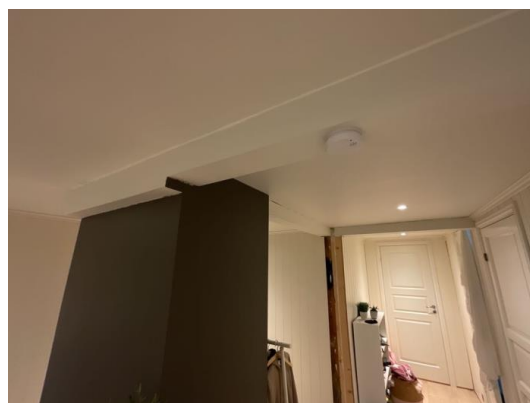
Trekkrør og spottkasser ligger åpent på kryploft

Branntekniske forhold

TG 0

Brannmelder i 1 og 2. etasje. Brannslukker i gang 2. etasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

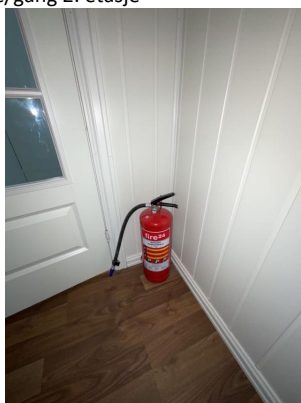


Brannmelder i gang 1. etasje

Tilstandsrapport



Brannmelder i stue/gang 2. etasje



Brannslukker fra 2014

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

TG 2

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.

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



Synlig grunnmursplast uten klemlist

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Det er på oversiden synlig grunnmursplast, mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

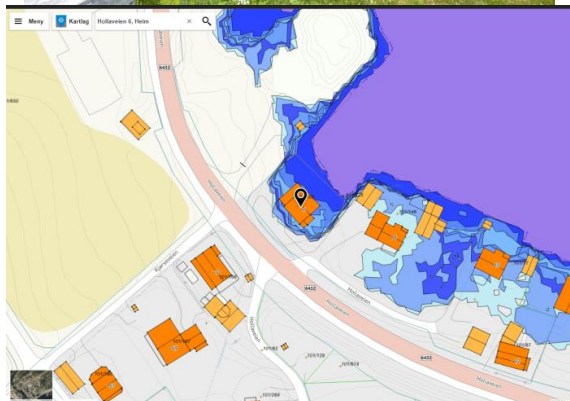
Bygningen har betong yttervegger med støpt dekke. Alle vegger er kledd inn utvendig og innvendig- Vegger er synlige på teknisk rom, i garasje og på bod
Lettklinker i vegger i garasje.

Terrengforhold

TG 2

Flat tomt som er beplantet med plen og trær. Gruset innkjørsel. Plen er ny opparbeidet i 2016 og parkering/innkjørsel ble hevet og gruset i 2015.

Tilstandsrapport



Bilde er hentet fra Heim kommune sine karttjenester og viser mulig stormflo med ulike intervaller. For ytterligere informasjon sjekk <https://kommunekart.com/klient/heim/publikum#>

- Gjelder ved stormflo

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, tiltak som sikring av eiendommen må kunne påregnes. For nærmere informasjon undersøk hos Heim kommune.
<https://kommunekart.com/klient/heim/publikum#>.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Det er opplyst om at det har vært tilbakeslag på avløp i 2022 i henhold til egenerklæring.

Konsekvens/tiltak

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

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	117	67	50	Soverom , Soverom 2, Gang , Vindfang , Bad	Bod/tidligere garasje, Bod ved gang , Teknisk rom
2. Etasje	81	81	0	Soverom , Kjøkken , Stue/gang, Trapperom , Toalettrom	
Sum	198	148	50		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke tilsendt tegninger og opplysninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet. Foreligger tegninger på fasadeendring fra 2014 og endring av takvinkel i 1975.

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

- Info:

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

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Info er hentet fra egenerklæring.

Liten lekkasje fra yttertak i 2022, skade er utbedret og tettet.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2023	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Asbjørn Skogseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	101	102		0	840.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hollaveien 6

Hjemmelshaver

Skogseth Asbjørn

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2023		Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	11.05.2023		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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TB2001>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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