

Tilstandsrapport



Enebolig



Hofsetnesveien 42, 7203 VINJEØRA



HEIM kommune



gnr. 141, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 638 m² BRA-i: 357 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 20704-1527

Referansenummer: LW2411

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiemulighet i underetasje. Boligen er fordelt over underetasje, 1. etasje, 2. etasje og loft.
Betonggulv, betong i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng i 1. etasje og veranda i 1. etasje med utgang fra stue. Overbygget veranda i 2. etasje med utgang fra gang.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, ukjent undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå fra oversiden av boligen. Nedsiden er ikke mulig å kontrollere fra bakkenivå.
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Snøfangere
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstol med tilgang til kott via luke.
Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdører med kodelås og malt balkongdør i tre med 2-lags glass
Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av belegget som senere er belagt med Protan membran med avrenning til renne i front. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 97 cm.
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekk. Høyde rekkverk er målt til 88 cm
Terrasse bygd på terreng med impregneret terrassedekke.
Trapp med strekkmotall i trinn og på repo. Tett vegg med glass på en side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegget. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt panel og himlingsplater.
Etsjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe. Vedovn i 2. etasje fra byggeår.
Rentbrennende peisovn i 1. etasje fra 2018. Rentbrennende vedovn i underetasje fra ca. 2005.
Gulvet har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur.
Malt åpen trapp med malte trinn og malt rekkverk.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme på deler av gulvet, våtromsplater på vegg og malt serietapet i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
90 cm servantskap med heldekkende servant, 80 cm underskap med laminert benkeplate, speil, 3 overskap og dusjnise. Skap med varmtvannsbereder, hovedstoppekrane, vannstoppventil, reduksjonsventil, vannmåler og rørfordeling til bad i 1. etasje.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt belegg, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.
Mekanisk avtrekk på vegg.
Slett vaskeromsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt vask.
Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel under benkeplate. Veggmontert skap.
Rommet er malt og montert ny innredning ca. 2020.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
200 cm servantskap med laminert benkeplate og toppmontert vask, speil med lys og varme. Dusj med glassvegg og vegghengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken underetasje
Laminatgulv, malt tapet med malt brystpanel på vegg og malt strietapet i himling. Vedovn og varmpumpe.
Malt profilert kjøkkeninnredning med heltre skap, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask og avrenningsbeslag. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje

Laminatgulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Peisovn, varmpumpe og utgang til veranda fra stue.
Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og vask. Kjøle/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Vannsikker plate på vegg over benkeplate.
Mekanisk avtrekk over kokesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Belegg på gulv, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.
Mekanisk avtrekk på vegg.
140 cm servantskap med laminert benkeplate og toppmontert vask.
Speilskap med lys og innvendig stikkontakt. Gulvstående toalett.
Rommet er malt, det er montert nytt toalett, ny vask, krane og speilskap. Utført ca. 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber til underetasje, vaskerom i 1. etasje og toalettrom i 2. etasje. Hovedstoppekrane med vannmåler, reduksjonsventil og vannstoppventil er plassert ved varmtvannsbereder på bad i underetasjen.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget på vegg inne i skap på bad i underetasjen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu. Det er montert ventilasjonsanlegg i boligen med varmegjenvinning, det har ikke vært i bruk i selger sin eiertid av boligen. Avtrekksvifte på kott til kjøkkenventilator er frakoblet i 2018 når det ble montert ny avtrekksvifte med avkast dirkete ut.
Det er installert varmpumpe.

Beskrivelse av eiendommen

Plassering: Stue 1. etasje
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Egen kurs til sikringsskap
Produksjonsår: 2019
Service utført: Ikke vært utført. Jevnlig rengjøring er utført av eier.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue i underetasje
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Egen kurs til sikringsskap
Produksjonsår: 2021
Service utført: Ikke vært behov.
Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 1990
Plassering: I skap på bad underetasje. Montert vannføler på gulv for å ivareta vannsikkerheten.
Elektrisk tilkobling: Fast med trinnbryter
Sikringsskap er plassert i trapperom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP.
Åpent og skjult anlegg.
Brannmeldere i hver etasje. Brannslukkere fra 2020 i 2 etasje, 1 etasje og underetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1990.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng
Forstøtningsmurer er av betong.
Skrånende tomt som er beplantet med plen. Gruset/knust asfalt grus i innkjørsel og parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er slamavskiller med overløp til grøft/sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av glassfiber. Ukjent alder. Info hentet fra www.min tank.no. Tank: 47177. Siste tømning: 2023-08-02 11:02. Neste tømning: Juni - Sept. 2025. Tanktype: Slamavskiller Tankvolum: 5 m³

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 16.10.1992
- Underetasje: Er godkjent som bruksendring 22.06.2021 hos Heim Kommune iht. byggemelding/endring datert 04.03.2021
- 1. etasje: Tørkerom, vaskerom og deler av kjølerom er endret til bad. Gang er utvidet ved å fjerne kjølerom. Bad er endret til vaskerom. Det er ikke krav til å søke bruksendring.
- 2. etasje: Vegg mellom 2 soverom er fjernet for å etablere stue, wc/dusjrom benyttes som toalettrom. Det er ikke krav til å søke bruksendring.
- Loft: Det foreligger ikke tegninger av loftsetasjen. Lovlighet ut fra dagens bruk må undersøkes med kommunen. Tiltak for å få lovligheten for etasjen må påregnes.

Uthus/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.

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.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Beskrivelse av eiendommen

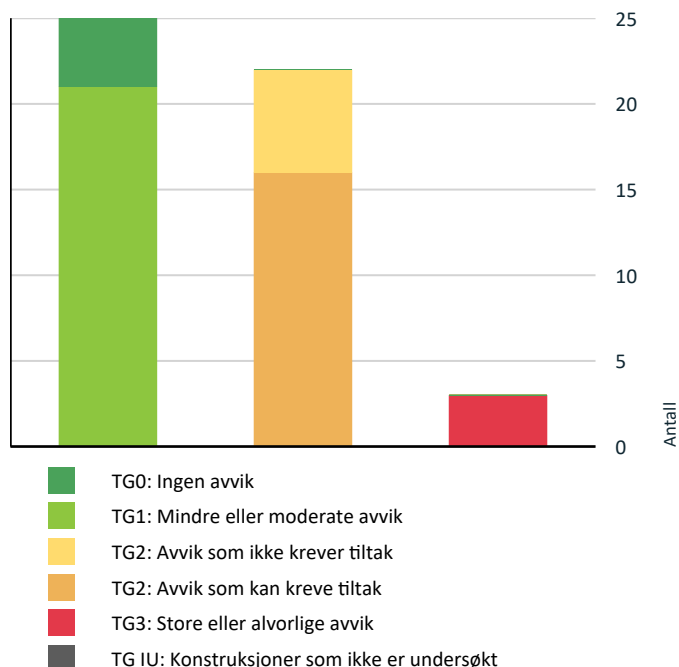
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet ut over det som er opplyst.
- Veranda er bygget uten byggesøknad ifølge selger. Tiltak for å få lovligheten i orden må kunne påregnes.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

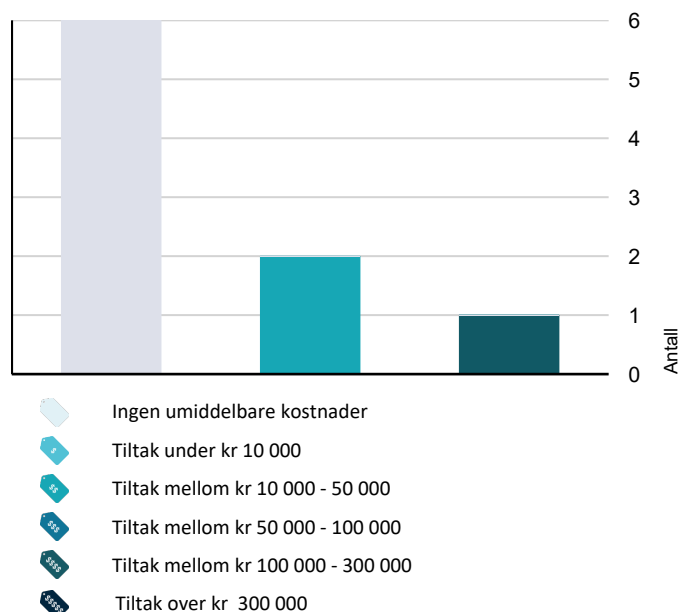
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker,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



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Monterte ny peisovn i 1. etasje
2018	Modernisering	Nytt kjøkken. Faglært arbeid av Romundstad Snekkeri AS, Bakken VVS og Belsvik Elektro. Egeninnsats på overflater i stue/kjøkken
2019	Modernisering	Monterte nytt dekke på veranda med utgang fra stue på gavelvegg. Utført som egeninnsats
2019	Modernisering	Monterte varmepumpe i 1. etasje. Faglært arbeid av Hemne VVS AS
2020	Modernisering	Overflatebehandlet vaskerom og monterte ny innredning. Utført som egeninnsats
2021	Modernisering	Monterte varmepumpe i underetasje. Faglært arbeid av Hemne VVS AS
2023	Modernisering	Nytt bad i 1. etasje. Faglært arbeid av Gulv & Mal AS, Bakken VVS AS og Belsvik Elektro AS
2025	Modernisering	Bytte av terrassebord på repo ved hovedinngangen. Utført som egeninnsats

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, ukjent undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå fra oversiden av boligen. Nedsiden er ikke mulig å kontrollere fra bakkenivå.

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke takets levetid.



Oversikt



Synlig rust på fremre plateskjøter

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

- Takstige er ikke montert i henhold til monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Takstige bør monteres i henhold til monteringsanvisning for å ivareta kravet til sikker adkomst.



Oversikt pipehatt og tilkomst via stige

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstol med tilgang til kott via luke. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ikke tilstrekkelig med flueduk enkelte steder, synlig flueduk i luftespalter som er etablert.
 - Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen grunnet kondenslekkasje fra avløpsrør. Skaden er utbedret og det er ikke behov for tiltak

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Påviste fuktskjolder på gulv i kott er det ikke behov for tiltak, årsak til kondenslekkasje fra avløpsrør er utbedret.
 - Det må vurderes tiltak vedrørende flueduk.

Tilstandsrapport



Synlige luftespalter i raftekasser



Oversikt kryploft mot vest



Oversikt kryploft mot øst



Fuktmerker i gulv som følge av lekkasje fra avløpslufting. Årsak er utbedret og området er tørt under befaringen. Ikke behov for tiltak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:

- 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:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vindu på vaskerom, stue, toalett og bod



Vindu i front på stue og soverom



Det er montert takstige fra loftsvindu



Vindu på bad, kjøkken og soverom

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører med kodelås og malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

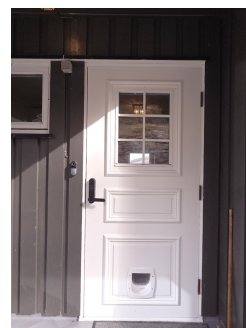
- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hoveddør i underetasjen med kodelås



Hoveddør i 1. etasje med kodelås

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av belegg som senere er belagt med Protan membran med avrenning til renne i front. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 97 cm.

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

Vurdering av avvik:

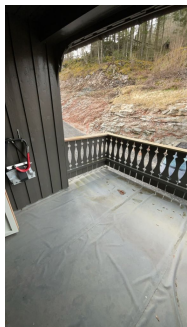
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Membran ligger løst over eldre belegg, synlig ved verandadør hvor membran kan løftes opp. Ikke fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør undersøkes med leverandør av Protan membranen hvordan innfesting skal være utført og utbedre innfestningen i henhold til leggeanvisningen.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm. Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Utvendige trapper

Trapp med strekkmetsall i trinn og på repo. Tett vegg med glass på en side.



Oversikt

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt panel og himlingsplater.

Tilstandsrapport



Oversikt stue i underetasje



Oversikt loftsgang



Oversikt stue i 2. etasje

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje.

- Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet fra øvre hjørne av stue mot senter av gulv. TG 2

2. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 29 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 12 mm. TG 2

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 29 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 19 mm fra vindu på gavelvegg mot senter av rommet. TG 2

Loft

- Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 32 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 28 mm fra vindu på gavelvegg mot senter av rommet. TG 3

- Noe knirk i enkelte gulv i hver etasje.

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.

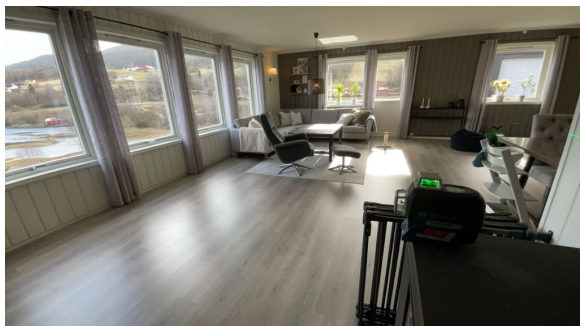
- I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet hvor det er gitt TG 3. Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden.

- Dette er ikke uvanlig for boliger og henger sammen med at boligen har fått satt seg, i tillegg kan det skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

- Det er synlig tilpasset plassbygd garderobeskap i henhold til skjevhet på loft som bekrefter at dette har vært slik siden byggeår og tiltak må vurderes.

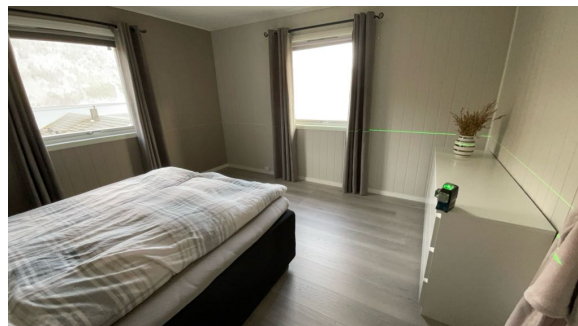
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



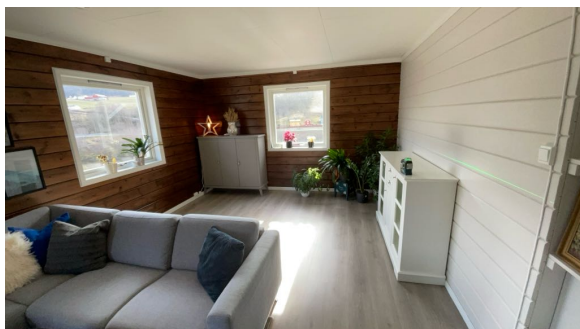
1. etasje.

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet fra øvre hjørne av stue mot senter av gulv. TG 2



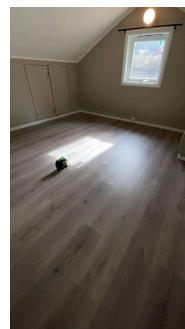
2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 29 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 12 mm fra ytre hjørne og mot senter av rommet. TG 2



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 29 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 19 mm fra vindu på gavelvegg mot senter av rommet. TG 2



Loft

- Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 32 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 28 mm fra vindu på gavelvegg mot senter av rommet. TG 3

TG 2 Radon

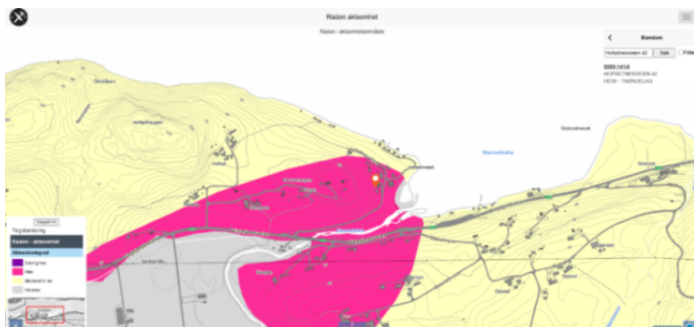
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

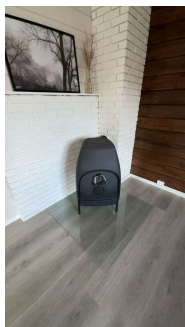


- Eiendommen ligger i et område med, høy forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe. Vedovn i 2. etasje fra byggeår. Rentbrennende peisovn i 1. etasje fra 2018. Rentbrennende vedovn i underetasje fra ca. 2005.



Vedovn i stue 2. etasje fra byggeår



Peisovn i stue 1. etasje fra 201



Vedovn i stue underetasje fra ca. 2005

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bod ved kjøkken mot øvre ytre hjørne. Det er målt 19%.

Vurdering av avvik:

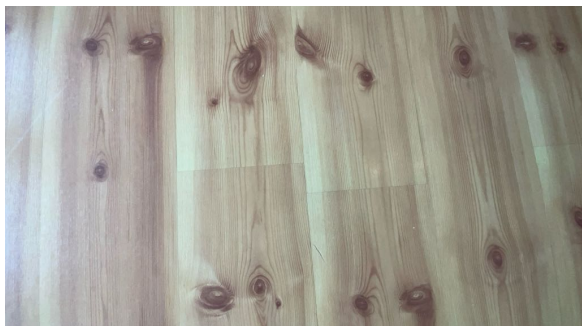
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er avvik:

- Laminatgulv er ikke montert i henhold til leggeanvisning med tanke på forskyvning av bord.
- Undergulv til laminat av betong er ujevn så gulvet svikter noe enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:
 - Det er i 2024 utbedret området ovenfor boligen og da redusert fuktbekstingen mot boligen.
 - Det kan anbefales å kontrollere avløpsrør fra takvann på boligen for å sikre at det er tilstrekkelig avrenning.
 - Kantlist på grunnmursplast bør monteres.

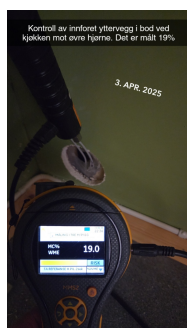
Tilstandsrapport



- Laminatgulv er ikke montert i henhold til leggeanvisning med tanke på forskyvning av bord.



- Undergulv til laminat av betong er ujevn så gulvet svikter noe enkelte steder.



Kontroll av bunnsvill bod ved kjøkken mot øvre ytre hjørne. Det er målt 19%

TG 2 Innvendige trapper

Malt åpen trapp med malte trinn og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

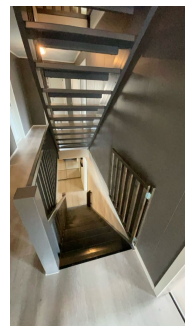
Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

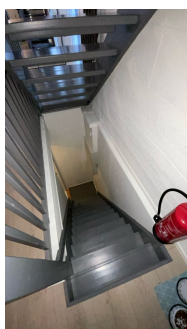
Tilstandsrapport



Trapp fra loft til 2. etasje.



Trapp i 2. etasje mot 1. etasje



Trapp fra 1. etasje ned mot underetasjen



Trapper sett fra gang i 1. etasje

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

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

Belegg på gulv med gulvvarme på deler av gulvet, våtromsplater på vegg og malt serietapet i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.

90 cm servantskap med heldekkende servant, 80 cm underskap med laminert benkeplate, speil, 3 overskap og dusjnisje. Skap med varmtvannsbereder, hovedstoppekrane, vannstoppventil, reduksjonsventil, vannmåler og rørfordeling til bad i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtromsplater på vegg i dusj er løs i bunn og det er ikke fuget/tettet i nedre del av plater.
- Mangler våtromplater rundt avløpsrør.
- Mangler belegg under varmtvannsbereder med risiko for fukt under belegg ved evt. lekkasje fra varmtvannsbereder
- Halvparten av forventet levetid er nådd på sanitære installasjoner.
- Manglende tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

- Badet har TG 3 på grunn av alder og påviste mangler. Ved å montere dusjkabinett og ingen direkte vannbelastning på overflater, kan badet fortsatt benyttes på eget ansvar. Renovering må påregnes.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



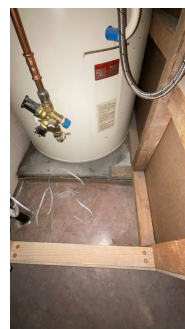
Oversikt



Oversikt



Oversikt mot område ved dusj og plassbygd skap ved varmtvannsbereder



Mangler belegg under varmtvannsbereder. Det er montert vannføler som sikring

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden det var mulig å kontrollere bunnsvill ved varmtvannsbereder mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt. Dusj har ikke vært i bruk siden badet i 1. etasje ble ferdig renover.



Kontroll av bunnsvill ved varmtvannsbereder mot våtsone i dusj. 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 med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.

200 cm servantskap med laminert benkeplate og toppmontert vask, speil med lys og varme. Dusj med glassvegg og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

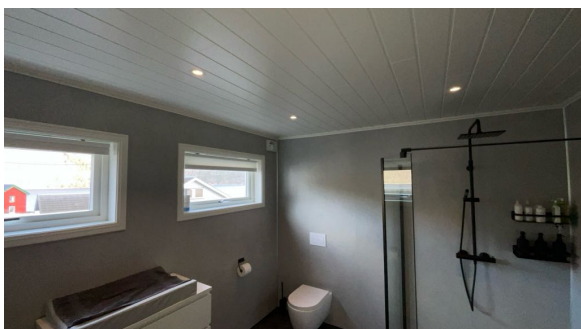
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

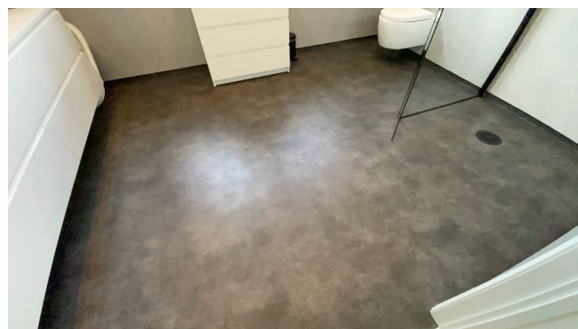
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2023

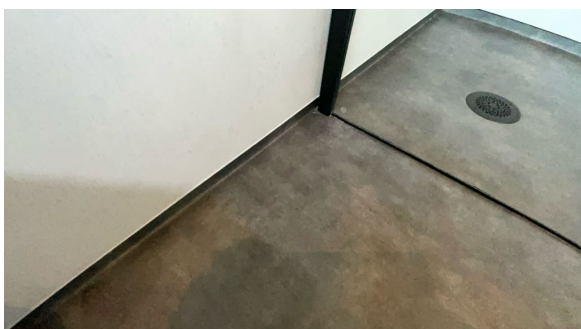
Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Åpning mellom dusjvegg og vegg for å sikre avrenning til sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

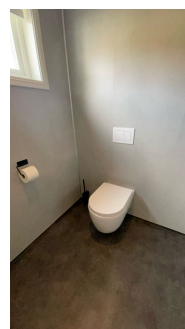
200 cm servantskap med laminert benkeplate og toppmontert vask, speil med lys og varme. Dusj med glassvegg og vegghengt toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk fuktstyrt avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør. I tillegg er det åpningsvindu og ventil i vindu.
- Etter befaringen har selger utbedret tilluft under dør for å sikre tilstrekkelig luftskifte

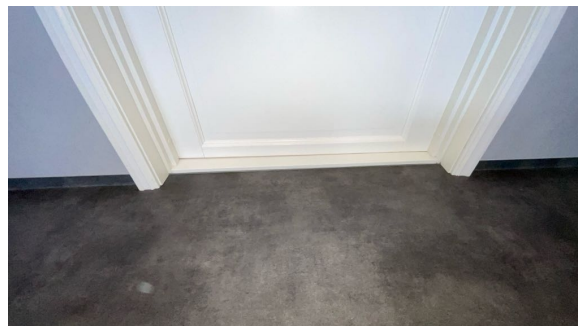
Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekksvifte på vegg



Luftespalte under dør er etablert etter befaringen

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill bad fra kjøkken inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Kontroll av bunnsvill bad fra kjøkken inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Malt belegg, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.

Slett vaskeromsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel under benkeplate. Veggmontert skap.

Rommet er malt og montert ny innredning ca. 2020.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.

- Etter befaringen har selger lagt nye fuger rundt vann og avløpsrør på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Oversikt

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 0 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Varmekabel er fra byggeår og har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

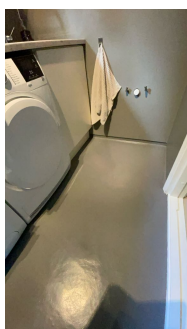
- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.

- 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. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder kan varmekabel eller termostaten slutte å virke.

- Info: Alderen på varmekablene dine behøver ikke å bety noe for hvor gode de er. Estimert levetid er faktisk godt over 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet.

Når kablene ryker skyldes det derfor gjerne ytre påvirkninger som eksempelvis luftlommer i støpen, fuktinntregning i varmekabelen eller andre mekaniske skader som har utviklet seg over tid.



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

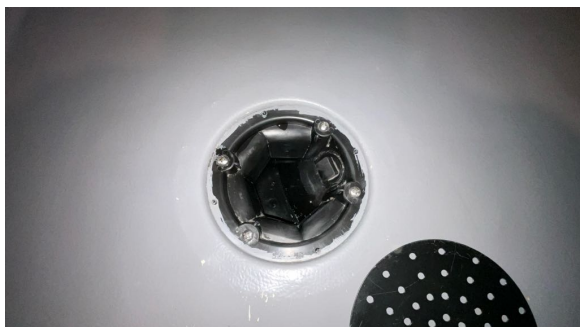
- Levetid tettesjikt er straks oppbrukt ut fra opplyst bygge/renoveringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Slett vaskeromsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel under benkeplate. Veggmontert skap.

Årstell: 2020

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt

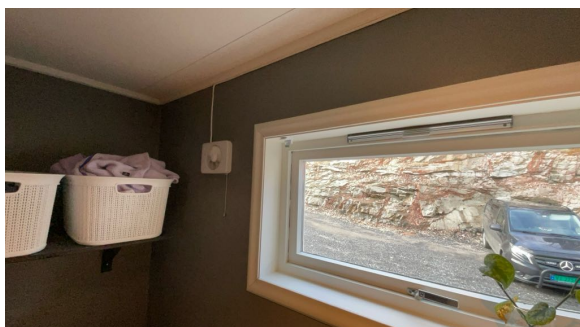
1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

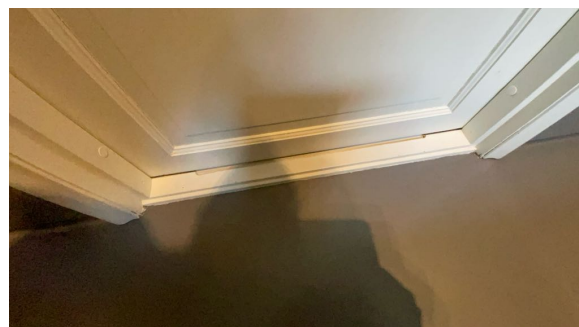
Mekanisk fuktstyrt avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør. I tillegg er det åpningsvindu og ventil i vindu.

Årstell: 2020

Kilde: Eier



Mekanisk avtrekksvifte på vegg



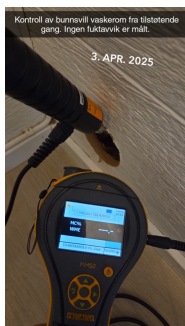
Luftespalte under dør

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende gang. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt tapet med malt brystpanel på vegg og malt strietapet i himling. Vedovn og varmepumpe.

Malt profilert kjøkkeninnredning med heltre skap, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask og avrenningsbeslag. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.



Oversikt

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Peisovn, varmepumpe og utgang til veranda fra stue.
Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og vask. Kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro.
Vannsikker plate på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesone.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



SPESIALROM

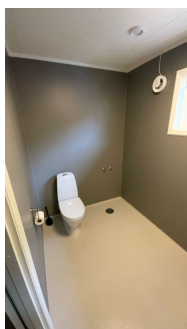
2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Belegg på gulv, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.

Tilstandsrapport

140 cm servantskap med laminert benkeplate og toppmontert vask. Speilskap med lys og innvendig stikkontakt. Gulvstående toalett. Rommet er malt, det er montert nytt toalett, ny vask, krane og speilskap. Utført ca. 2022. Rommet har vært tidligere bad, endret til toalettrom pga. vannsikkerheten. Skal rommet benyttes som våtrom må renovering påregnes.
- Etter befaringen har selger etablert luftespalte under dør for å ivareta tilstrekkelig tilluft.



Oversikt



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget på vegg inne i skap på bad i underetasjen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber til underetasje, vaskerom i 1. etasje og toalettrom i 2. etasje. Hovedstoppekrane med vannmåler, reduksjonsventil og vannstoppventil er plassert ved varmtvannsbereder på bad i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekrane med vannmåler, reduksjonsventil og vannstoppventil er plassert ved varmtvannsbereider på bad i underetasjen.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu. Det er montert ventilasjonsanlegg i boligen med varmegjenvinning, det har ikke vært i bruk i selger sin eiertid av boligen. Avtrekksvifte på kott til kjøkkenventilator er frakoblet i 2018 når det ble montert ny avtrekksvifte med avkast dirkete ut.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue 1. etasje

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Egen kurs til sikringsskap

Produksjonsår: 2019

Service utført: Ikke vært utført. Jevnlig rengjøring er utført av eier.

Årstall: 2019

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.



Ytterdel

Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue i underetasje

Tilstandsrapport

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Egen kurs til sikringsskap

Produksjonsår: 2021

Service utført: Ikke vært behov.

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Innerdel



Ytterdel

Varmtvannstank

Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 1990

Plassering: I skap på bad underetasje. Montert vannføler på gulv for å ivareta vannsikkerheten.

Elektrisk tilkobling: Fast med trinnbryter

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i trapperom 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)?

Tilstandsrapport

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 Installasjon ved renovering av bad i 1. etasje
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 2018. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Det ligger totalt 7 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2018-2024
- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no
- 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.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

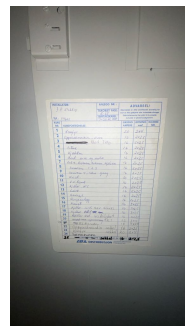
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført i tilleggsbygg før selger kjøpte boligen i 2018.
- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget på denne eiendommen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannmeldere i hver etasje. Brannslukkere fra 2020 i 2 etasje, 1 etasje og underetasje.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1990.

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

- Grunnmursplast mangler klemlist på deler av vegg med fare for fukt bak grunnmursplast. Det er synlig misfarging på vegg under veranda ovenfor grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

- Klemmlist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplasten.
- Det er anbefalt å få utført kontroll og evt. spyling av drenerør og avløp fra takvann som følge av påviste forhold i pkt. rom under terreng.



Bildet viser grunnmursplast uten kantlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng



Oversikt



Oversikt

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 er gitt pga. denne muren mangler rekkverk med hardt underlag



Forstøtningsmur fra uthus/garasje mot boligen

Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen. Gruset/knust asfalt grus i innkjørsel og parkering.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

- Gjelder området ved naustet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Eiendommen ved naustet ligger i flomutsatt område.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er slamavskiller med overløp til grøft/sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. 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.
- Det er avvik:

- Det foreligger ingen informasjon om godkjent utslippstillatelse eller hvordan det er utført. Må undersøkes nærmere!

Info:

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må undersøkes nærmere om eiendommen har godkjent utslippstillatelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Ukjent alder. Info hentet fra www.min-tank.no. Tank: 47177. Siste tømning: 2023-08-02 11:02. Neste tømning: Juni - Sept.

Tilstandsrapport

2025. Tanktype: Slamavskiller Tankvolum: 5 m³

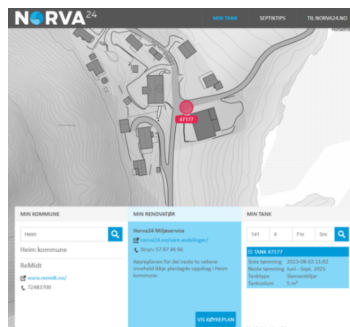
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Info hentet fra www.mintank.no

Bygninger på eiendommen

Uthus/garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

Beskrivelse

Uthus/garasje fordelt over 2 etasjer.

Grunnmur i naturstein, betonggulv med ringmur i betong. Bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig stående kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. Leddporter. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Innlagt strøm

I underetasje er det 2 garasjer hvor det er elbillader montert på vegg.

I 1. etasje er det veranda/repo ved inngang og 3 lagerrom. I tillegg er det ett toalett. (Toalett er ikke i bruk siden vann og avløp er koblet ifra huset)

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Bygget ny veranda/repo ved hovedinngang i 1. etasje
------	---------------	---

2022	Modernisering	Montert elbillader. Faglært arbeid av Belsvik Elektro AS
------	---------------	--

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Byget er også merket med årstall i puss over
inngangsdør

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte
bygningdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra
standard

Beskrivelse

Garasje på et plan med hems og tilbygget carport.

Betonggulv, lettklinkerblikk i grunnmur og betong i etasjeskiller. Garasjeporter i tre. Saltak med betongtakstein og stålplater.
Doble vindskibord.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

Beskrivelse

Naust på et plan fordelt over 2 bygg hvor 1 naust har hems.

Støpt gulv med ringmur. Bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig stående kledning. Doble dører i tre. Saltak med takplater av i stål. Innlagt strøm

I naust 1 er det etablert lagerrom med hems. Naust 2 har grusgulv

Foran naust 2 er det bygget veranda

- Det er synlige lyshull i yttertak plater sett fra undersiden via undertak. Ingen synlige lekkasjer. Utbedring må påregnes

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Oversikt naust med veranda

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Bygget veranda. Utført som egeninnsats

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

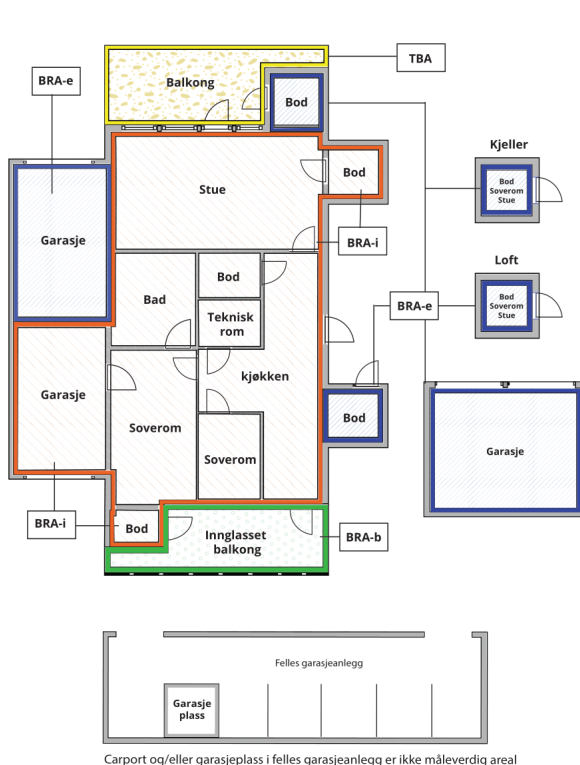
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	107			107	4		107
1. Etasje	111			111	45		111
2. Etasje	107			107	9		107
Loft	32			32		80	112
SUM	357				58	80	437
SUM BRA	357						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Bad, Trapperom		
1. Etasje	Gang m/trapp, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang m/trapp, Stue, Soverom, Bod, Toalettrom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4/kontor		
Loft	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Kott (Ikke måleverdig areal), Kott 2 (Ikke måleverdig areal), Kott 3 (Ikke måleverdig areal)		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):

Kjeller/underetasje: Overbygd inngang

1. etasje: Veranda, terrasse og repo

2. etasje: Veranda

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 16.10.1992
- Underetasje: Er godkjent som bruksendring 22.06.2021 hos Heim Kommune iht. byggemelding/endring datert 04.03.2021
- 1. etasje: Tørkerom, vaskerom og deler av kjølerom er endret til bad. Gang er utvidet ved å fjerne kjølerom. Bad er endret til vaskerom. Det er ikke krav til å søke bruksendring.
- 2. etasje: Vegg mellom 2 soverom er fjernet for å etablere stue, wc/dusjrom benyttes som toalettrom. Det er ikke krav til å søke bruksendring.
- Loft: Det foreligger ikke tegninger av loftsetasjen. Lovlighet ut fra dagens bruk må undersøkes med kommunen. Tiltak for å få lovligheten for etasjen må påregnes.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Vinduer på loft tilfredsstillende ikke kravet til rømning og det er ikke tilfredsstillende lysforhold. Det er montert rømningsstige ved vindu til soverom 1

- Info:

Det er krav til godkjent rømningsvei for oppholdsrom eller soverom.

Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduet er minst 150 cm. I tillegg må det være minst 50 cm bredt og 60 cm høyt. Det må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom vinduet.

- Vinduer på loft klarer ikke å tilfredsstillende kravet til 10% dagslysflate i henhold til dagens krav, men boliger oppført/byggemeldt før 1. juli 2011 kan bruke unntaksregel.

- Info:

Vindu som er godkjent som rømningsvei, oppfyller kravet til dagslys ved at hvert rom minst har ett vindu mot det fri. For enkel rømning ut av vinduet bør avstand til gulv/fastmontert benk/skap til underkant vindusåpning maksimalt være 1 meter.

Uthus/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Underetasje		61		61			61
1. Etasje		47		47	13	15	62
SUM		108			13	15	123
SUM BRA	108						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje, Garasje 2	
1. Etasje		Verksted/lager, Lagerrom, Lagerrom 2 (Ikke måleverdig areal), Toalettrom (Ikke i bruk)	

Kommentar

- Det er tilgjengelig lager i 1. etasje som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Opplyst som ALH.
- Åpent areal (TBA): 1. 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.

- 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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		28		28	15		28
Hems						30	30
SUM		28			15	30	58
SUM BRA	28						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Hems		Lagerrom (Ikke måleverdig areal)	

Kommentar

- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Carport

- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		104		104	38		104
Loft		41		41		26	67
SUM		145			38	26	171
SUM BRA	145						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4, Naust/båtrom	
Loft		Lagerrom, Lagerrom 2 (Ikke måleverdig areal)	

Kommentar

- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

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 ut over det som er opplyst.
- Veranda er bygget uten byggesøknad ifølge selger. Tiltak for å få lovligheten i orden må kunne påregnes.
- 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

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	343	14
Uthus/garasje	0	108
Garasje	0	28
Naust	0	145

Kommentar

Enebolig	- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.
Uthus/garasje	- Det er tilgjengelig lager i 1. etasje som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde.
Garasje	- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.
Naust	- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Bjørn Asgeir Mikkelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	141	4		0	4580.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hofsetnesveien 42

Hjemmelshaver

Mikkelsen Bjørn Asgeir

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	11.03.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	41	Nei
Tidligere salgsoppgave	20.04.2017	Tilsendt av selger. Dato er hentet fra egenerklæringen.	Gjennomgått	45	Nei
Standardtekst (Rombeskrivelse)	18.04.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	12	Ja
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	18.04.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	8	Ja
Hofsetnesveien 42, vedtak bruksendring fra verksted til bolig i sokkeletasje.	22.06.2021	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei
Forenklet energiattest	18.04.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	Bekreftet av selger pr. epost 02.05.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW2411>

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