


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Strandveien 3, 7203 VINJEØRA

 HEIM kommune

 gnr. 118,118,118, bnr. 24,159,160, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 07.02.2025

Oppdragsnr.: 20704-1469

Referansenummer: QM6757

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller/krypkjeller, 1. etasje og 2. etasje. Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, trekonstruksjon av bindingsverk og tømmer i vegg med utvendig liggende kledning. 3-lags vinduer og koblete vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Takrenner med avløp ført til terreng. Veranda med utgang fra stue i 1. etasje.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og tømmer fra byggeår. Vegger er opprettet og foret ut ved renoveringen i 2015. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2015. Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke i gang 2. etasje som er skiftet ved renovering i 2015. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i 1. etasje og 2. etasje fra 2015. Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekk. Høyde rekkverk er målt til 101 cm. Trapp med strekkmetall i trinn og rekkverk med stående spiler med malt håndrekk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og malt takpanel. Alle overflater er skiftet i perioden 2015-2019. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er skiftet bjelkelag mot krypkjeller ved renovering. Bjelkelag i stue er forsterket. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør av ukjent alder. Vedovn på stue fra ca. 2016. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er mulig å se oppbygging av krypkjeller fra rom under terreng. Fuktmåling mot krypkjeller viser 19,2%. Boligen har malt tretrapp. Høyde rekkverk er målt til 99 cm. Innvendig har boligen malte fyllingsdører som er skiftet i perioden 2015-2019.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura fra Belsvik Elektro, ingen annen dokumentasjon. Laminatgulv, malte panelplater på vegg og panel i himling. 1-speils innredning, laminert benkeplate med nedfelt vask, 2 høyskap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider. Mekanisk

avtrekk på vegg.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura fra Belsvik Elektro, ingen annen dokumentasjon. Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater og panel på vegg. Panel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. 120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lyslister, 60 cm høyskap, vegghengt toalett og dusjnise med dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, panel på vegg og panel i himling med spotter. Trapp til 2. etasje. Dekor stein over benkeplate ved vask og glassplate ved platetopp. IKEA 1-speils kjøkkeninnredning, heltre benkeplate med nedfelt induksjonstopp og dobbel vask med avrenningsbeslag. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, Micro og stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lys, høyskap og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast, montert ifb. renovering av bolig i perioden 2015-2019 som egeninnsats av selger. Hovedstoppekrane er plassert i inspeksjonsluke på toalettrom. Det er avløpsrør av plast med lufting av avløp opp på kryploftet. Anlegget er montert som egeninnsats ved renovering av bolig i perioden 2015-2019. Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer. Det er installert varmpumpe. Plassering: Stue. Leverandør: General. Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt. Produksjonsår: Ukjent. Service utført: Ikke utført siste 3 år. Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter med ekspansjonskar. Produksjonsår: 2019. Plassering: Vaskerom. Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling. Hovedskap er plassert utvendig på bolig. Sikringssskap er plassert på gang i 2. etasje med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg. Egen kurs til garasje og egen kurs til elbillader i garasje. Brannmelder i hver etasje. Brannslukker i 2. etasje fra 2022.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Oppbygging av drenering er ukjent, ukjent alder 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.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur og naturstein/betong i ringmur
Flat tomt som er beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Singel i
innkjørsel og parkering
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av
jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er
offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på
utvendige bunnledninger er ukjent

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
05.05.2015

- 1. etasje: Bod er endret til vaskerom og bad er endret til
toalett. Ingen andre endringer. Endring av bod til vaskerom
utløser krav om å søke bruksendring.

- 2. etasje: Soverom er endret til bad. Ingen andre endringer.
Ikke krav til å søke bruksendring.

- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger
sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt
areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger
i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.

- Info - Hva er en bruksendring?

Å bruke rom er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til
en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for
eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et
rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for
eksempel stue) eller omvendt.

Garasje

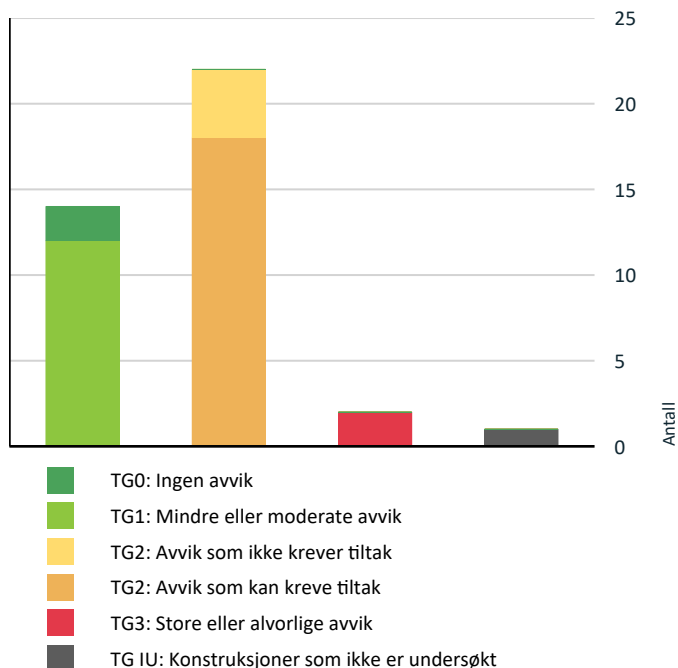
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende
tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert
med tanke på lovlighet.
- Garasje er plassert over 3 bruksnummer. GNR 118 og BNR
3,159 og 160. Eierforhold evt. tillatelse må fremlegges.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for
denne bygningen hos kommunen.

Uthus

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

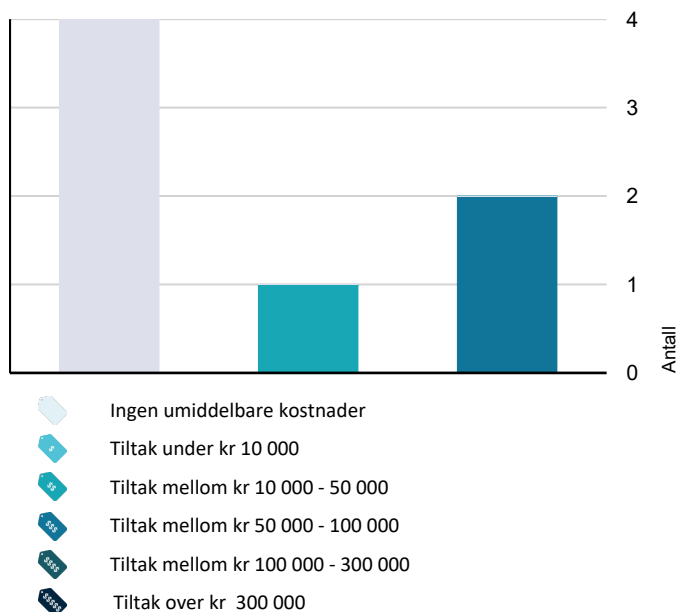
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1930

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Det er gitt ferdigattest på ombygging og tilbygg fra 2015 datert 31.03.2020

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygg av inngang. Info er hentet fra tegninger i kommunepakke
2015	Ombygging	Boligen er totalrenovert og tilbygget i perioden 2015-2019. Utført som egeninnsats og elektroarbeider av Belsvik Elektro AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Er noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe mose på taksider som vender mot nord



Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er er ført til terreng.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takstige er ikke montert i henhold til monteringsanvisning

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedørende takstige, takstige og taktilbehør bør monteres i henhold til monteringsanvisning.



Takstige er montert for tilkomst til pipe

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og tømmer fra byggeår. Vegger er opprettet og foret ut ved renoveringen i 2015. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2015.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Vegger er foret ut og det er utført tetting med skum mot grunnmur. Ingen avvik er funnet ved stikk kontroll av utforing

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke i gang 2. etasje som er skiftet ved renovering i 2015. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist eldre fuktskader ved gradrenner på 2 plasser som må kontrolleres nærmere. Det er ikke målt forhøyd fuktavvik under befaringen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Selger har undersøkt ytre takteking og gradrenner uten å finne noe avvik.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og tiltak må kunne påregnes om dette utvikler seg.



Luke til kryploft er skrudd. Det er lagt isolasjon over luke



Oversikt kryploft



Ingen fukt er påvist ved kontroll av gradrenne, det er synlig avvik



Kontroll ved gradrenne over sikringsskap mot soverom på kryploft. Det er målt 14,1% hvor det er merket etter tidligere fukttskade. Ingen forhøyde fuktavvik

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i 1. etasje og 2. etasje fra 2015

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Vindu på soverom 2



Vindu på stue, kjøkken, soverom 2 og bad



Vindu på vaskerom, gang og stue/soverom 3

ⓘ TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



ⓘ TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Hoveddør



Skyvedør med utgang fra stue

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke. Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 101 cm

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



TG 1 Utvendige trapper

Trapp med strekkmetall i trinn og rekkverk med stående spiler med malt håndrekke.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og malt takpanel. Alle overflater er skiftet i perioden 2015-2019



Soverom 1



Garderobe



Stue



Soverom 2

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er skiftet bjelkelag mot krypkjeller ved renovering. Bjelkelag i stue er forsterket.

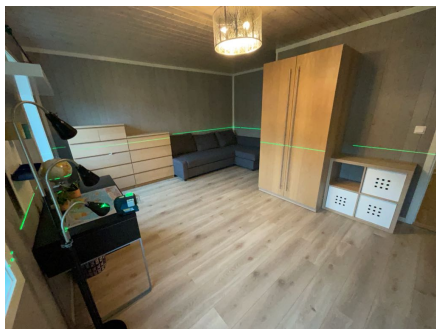
Tilstandsrapport



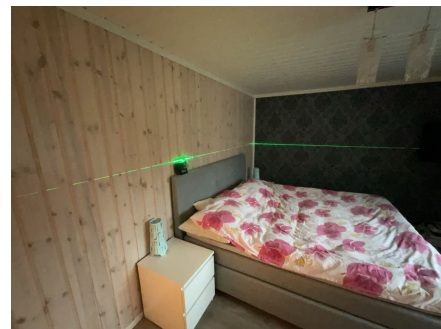
1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 9 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 11 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 3/stue. Det er målt 11 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

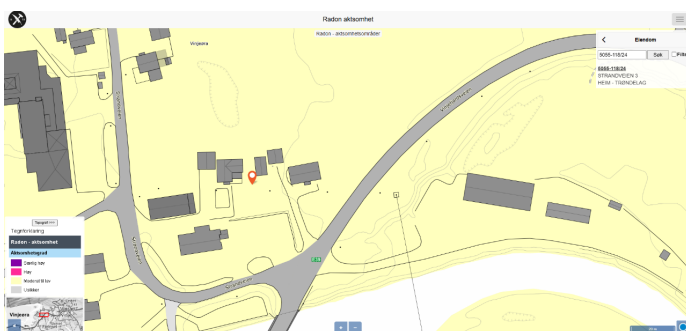
- Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør av ukjent alder. Vedovn på stue fra ca. 2016



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

- TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 22,3%

- Synlige kokonger fra edderkopper tyder på høy luftfuktighet i kjeller/krypkjeller

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør i første omgang utføres tiltak med å lede takvann bort fra bolig for å raskt kunne redusere fuktbelastningen på rom under terreng og krypkjeller.

- I tiltakskostand er det hensyntatt å bedre ventilering og lede takvann bort fra bolig.

- Alternativt: For denne kjelleren kan det anbefales å få montert fast rotasjonsavfukter med hygrostat som styrer fuktprosent i kjellerrommet. Rotasjonsavfukteren drar luften ut og tørrluft fordeles.

Ved å benytte denne løsningen vil behovet for utbedring av drenering reduseres.

- Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kontroll av fukt i bjelkelag under stue i rom under terreng. Det er målt 22,3% Kokonger er synlig i kjeller grunnet høy fuktighet



Mugg i stubbeloftsplater grunnet høy luftfuktighet

TG I U Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er mulig å se oppbygging av krypkjeller fra rom under terreng. Fuktmåling mot krypkjeller viser 19,2%

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

- Det mangler dampsperre på bakken i krypkjeller

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

- Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å kontrollere krypkjeller jevnlig og sørge for god ventilering.



Bilde er tatt mot krypkjeller sett fra rom under terreng



Kontroll av bjelkelag på kjøkken mot krypkjeller i rom under terreng. Det er målt 19,2%

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Høyde rekkverk er målt til 99 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra 2. etasje

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører som er skiftet i perioden 2015-2019



Dør til soverom i 2. etasje

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura fra Belsvik Elektro, ingen annen dokumentasjon.

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og panel i himling.

1-speils innredning, laminert benkeplate med nedfelt vask, 2 høyskap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet er bygget uten sluk og mangler membran/tettesjikt på gulv
- Malte panelplater tilfredsstiller ikke kravet til overflater i våtsoner
- Rommet mangler tilluft under dør.
- Ingen dokumentasjon eller bilder på oppbygging

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Våtrommet har TG 3 på grunn av byggemetode med manglende tettesjikt og manglende sluk. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom, men anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler og at det ikke må benyttes fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen dirkede vannbelastning på overflater. Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes for å sikre tilfredsstillende vannsikkerhet.

- Tiltakskostnad er satt ut fra etablering av sluk i gulv med tilkobling av avløp på utside av bolig i grunn og tett våtromsbelegg på gulv. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført på synlig laminatgulv uten å finne fuktavvik på gulvet.

Hulltaking er ikke utført grunnet el kabler og rør i tilstøtende vegger fra innvendige rom, det er fare for å skade disse og på det grunnlag ble hulltaking ikke utført. Øvrige vegger er yttervegger og vegg mot kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG 2 er gitt pga. det ikke er montert tettesjikt på rommet som gjør at det er fare for skjulte skader, det er ikke målt fuktavvik.

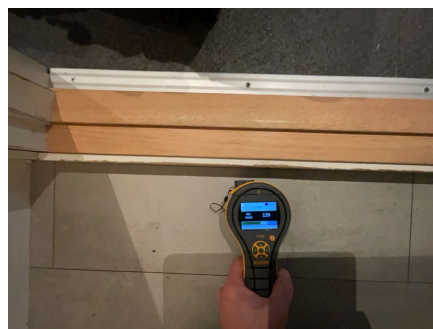
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

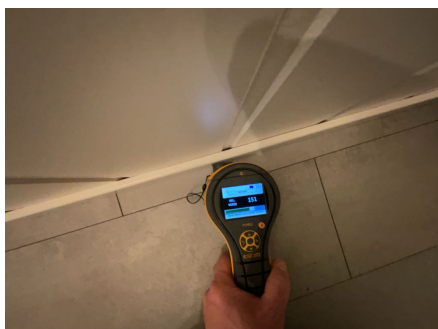
- Det må etableres tett gulv, må ses i sammenheng med hovedpunktet på våtrommet.



Fuktsøk er utført på gulv ved varmtvannsberederen uten forhøyde fuktavvik



Fuktsøk er utført på gulv ved dørterskel uten forhøyde fuktavvik



Fuktsøk er utført på gulv ved yttervegg uten forhøyde fuktavvik

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura fra Belsvik Elektro, ingen annen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater og panel på vegg. Panel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lyslister, 60 cm høyskap, vegghengt toalett og dusjnise med dør.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

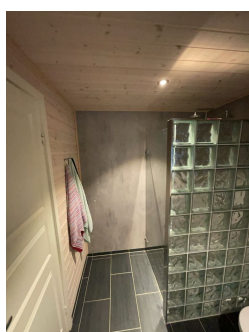
2. ETASJE > BAD

TC 1 Overflater vegger og himling

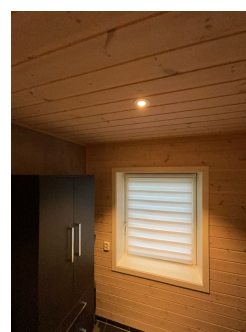
Våtromsplater og panel på vegg.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Våtromsplater på 2 vegger hvor det er fukt påkjenning



Vindu med panel i tørr sone på badet

2. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 12 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

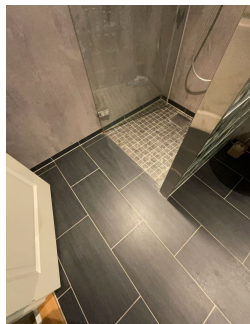
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold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

- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), lokalt fall i dusj.
- Gulvskinne for dusj er med å begrenser avrenning fra øvrige deler av rommet mot sluk

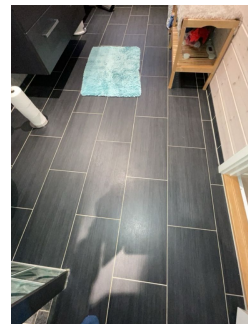
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Bom i gulv bør overvåkes over tid og tiltak vurderes, fungerer slik det er på befaringdagen.

Tilstandsrapport



Oversikt gulv



Oversikt gulv

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Årstall: 2016

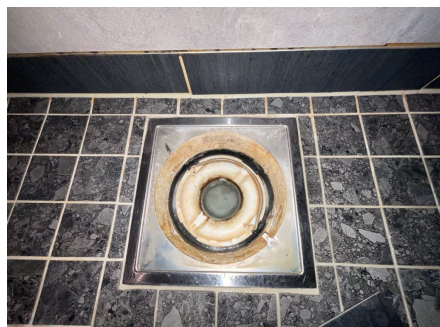
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran. Arbeid er utført som egeninnsats
 - Sluk er montert for nærme veggen i forhold til monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig



Sluk

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lyslister, 60 cm høyskap, vegghengt toalett og dusjnische med dør.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TE 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter og fuktstyrt. I tillegg er det åpningsvindu.

Årstall: 2016

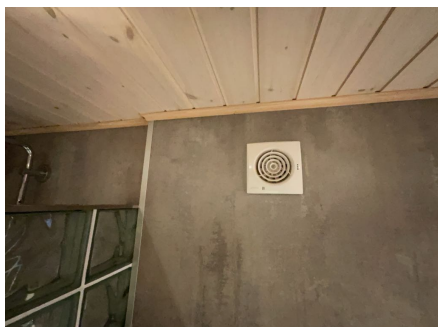
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

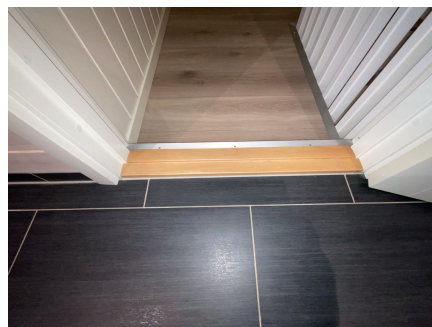
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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



Mekanisk avtrekk på vegg



Standard dørterskel

2. ETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom/stue inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

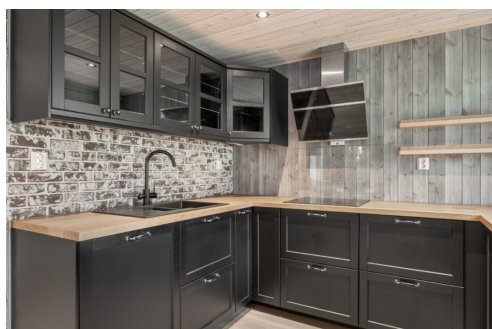
1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, panel på vegg og panel i himling med spotter. Trapp til 2. etasje. Dekor stein over benkeplate ved vask og glassplate ved platetopp. IKEA 1-speils kjøkkeninnredning, heltre benkeplate med nedfelt induksjonstopp og dobbel vask med avrenningsbeslag. Integrrert oppvaskmaskin, kjøleskap, Micro og stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

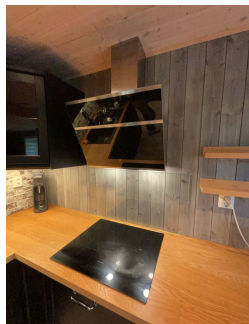
TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
60 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lys, høyskap og gulvstående toalett.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast, montert ifb. renovering av bolig i perioden 2015-2019 som egeninnsats av selger. Hovedstoppekrane er plassert i inspeksjonsluke på toalettrom.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Ut fra renoveringstidspunkt er rør ikke montert iht. til dagens krav ved vanninstallasjoner.
- Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering i krypkjeller/rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Vannrør må isoleres i kalde rom.
 - Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende rør, ved endring eller oppgradering av rom med vanninstallasjoner må oppgraderinger av rør påregnes

Tilstandsrapport



Luke for stoppekrane på toalettrom



Hovedstoppekrane

TE 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast med lufting av avløp opp på kryploftet. Anlegget er montert som egeninnsats ved renovering av bolig i perioden 2015-2019

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.
- Anlegget er montert som egeninnsats uten dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TE 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: General

Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt

Produksjonsår: Ukjent

Service utført: Ikke utført siste 3 år

Vurdering av avvik:

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

- Isolasjon på utvendige rør er forviftret/mangler like ved ytterdel.

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.
 - Isolasjon på utvendige rør bør byttes/utbedres og tildekkes.

Tilstandsrapport



Innerdel



Ytterdel



Mangelfull isolering av rør mot ytterdel

TE 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter med ekspansjonskar.

Produksjonsår: 2019

Plassering: Vaskerom

Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling.

- Ekspansjonskar varmtvannsbereder skal kontrolleres jevnlig. Minst en gang i året.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Varmtvannstank er plassert i rom uten sluk

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Avrenning fra varmtvannstank skal ledes til sluk/avløp eller ha automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.



Ekspansjonskar er montert på toppen av tanken



Varmtvannstank

TE 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Hovedskap er plassert utvendig på bolig.

Sikringsskap er plassert på gang i 2. etasje med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg. Egen kurs til garasje og egen kurs til elbillader i garasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2023 Montert AMS Strømmåler av OneCo 03.08.2023, samsvarserklæring på målermontering i sikringsskap

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 2014 Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette. Belsvik Elektro AS har utført alt arbeid ifb. renovering

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 13 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2017-2024

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 - Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elk kontroll hvert 5 år.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker i 2. etasje fra 2022

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

Nei

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

Nei Informasjon:

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

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
- E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

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

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

Nei Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppbygging av drenering er ukjent, ukjent alder 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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
 - Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på krypkjeller/kjeller.

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og naturstein/betong i ringmur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mur/betong i rom under terreng forvitrer ned mot betonggulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må utføres rengjøring i området med forvitring og tiltak med forsterkning/påstøp på mur innvendig må utføres. Evt. tiltak utvendig må vurderes ved drenering.
 - I tiltakskostand er det hensyntatt innvendig forsterkning/påstøp på grunnmur

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mur i rom under terreng forvitrer ned mot betonggulv



Mur i rom under terreng forvitrer ned mot betonggulv



Mur i rom under terreng forvitrer ned mot betonggulv

TE 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige bunnledninger er ukjent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rør i bakken har utvendig stoppekrane ifølge selger

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje på et plan. Støpt gulv med lettklinkerblokk i ringmur. Bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. 2 Garasjeporteri i stål med portmotorer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Malt inngangsdør.

Innvendig er garasje kledd med panel på vegg og i himling. Innlagt strøm og elbillader. Plassbygde hyller på vegg.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Uthus fordelt over 2 etasjer.

Betonggulv og trebjelkelag i gang og på utedo. Reisverk i vegg med utvendig stående kledning og stålplatetekking. Trebjelkelag. Saltak med stålplatetekking. Overflatebehandlede vinduer. Enkle dører i tre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller						21	21
1. Etasje	69			69	32		69
2. Etasje	70			70			70
SUM	139				32	21	160
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Lagerrom (Ikke måleverdig)	
1. Etasje	Vindfang, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Toalettrom		
2. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Soverom 3		

Kommentar

- Arealene i krypkjeller må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Takhøyde ca. 170 cm. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda og overbygd veranda.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.05.2015

- 1. etasje: Bod er endret til vaskerom og bad er endret til toalett. Ingen andre endringer. Endring av bod til vaskerom utløser krav om å søke bruksendring.
- 2. etasje: Soverom er endret til bad. Ingen andre endringer. Ikke krav til å søke bruksendring.
- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.
- Info - Hva er en bruksendring?

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Garasje er plassert over 3 bruksnummer. GNR 118 og BNR 3,159 og 160. Eierforhold evt. tillatelse må fremlegges.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

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		34		34			34
Loft		23		23		11	34
SUM		57				11	68
SUM BRA	57						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Toalettrom, Gang, Vedbod, Lagerrom, Lagerrom 2	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

- 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.

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

- Info:

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

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	139	0
Garasje	0	45
Uthus	0	57

Kommentar

- Enebolig - Arealene i krypkjeller må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Takhøyde ca. 170 cm.
- Garasje
- Uthus - 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
23.10.2024	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Daniel Lukasz Stapor	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	118	24		0	650.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 3

Hjemmelshaver

Stapor Agnieszka, Stapor Daniel Lukasz

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	118	159		0	271.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 3

Hjemmelshaver

Stapor Agnieszka, Stapor Daniel Lukasz

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	118	160		0	151.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 3

Hjemmelshaver

Stapor Agnieszka, Stapor Daniel Lukasz

Siste hjemmelsovergang

År
2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	22.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	33	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	28.10.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	28.10.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	9	Ja
Forenklet energiattest	28.10.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QM6757>

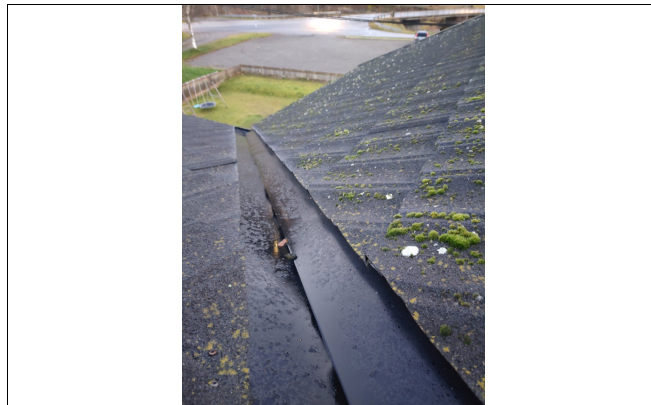
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

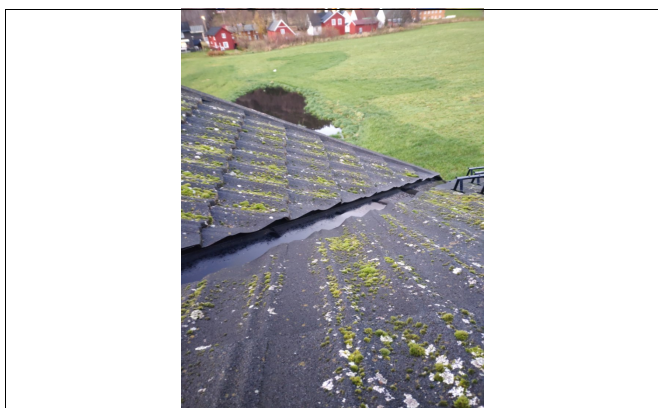
Andre bilder



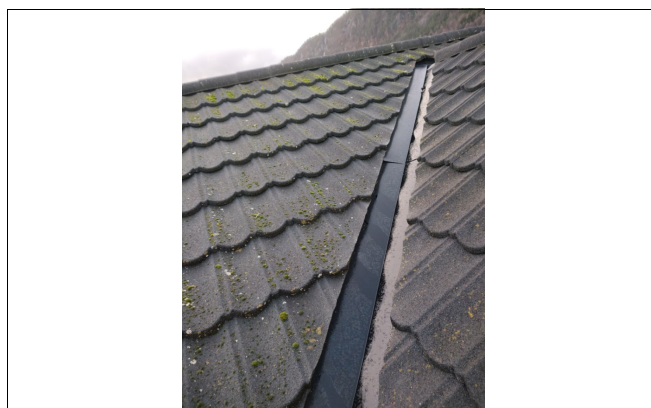
Ytterligere info takkonstruksjon/taktekking
Bilder tilsendt av selger og er tatt ved kontroll av
taktekking og takkonstruksjon hvor det er anmerket avvik
på undertak. Ingen synlige avvik.



Ytterligere info takkonstruksjon/taktekking
Bilder tilsendt av selger og er tatt ved kontroll av
taktekking og takkonstruksjon hvor det er anmerket avvik
på undertak. Ingen synlige avvik.



Ytterligere info takkonstruksjon/taktekking
Bilder tilsendt av selger og er tatt ved kontroll av
taktekking og takkonstruksjon hvor det er anmerket avvik
på undertak. Ingen synlige avvik.



Ytterligere info takkonstruksjon/taktekking
Bilder tilsendt av selger og er tatt ved kontroll av
taktekking og takkonstruksjon hvor det er anmerket avvik
på undertak. Ingen synlige avvik.