

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gammelveien 41, 7207 YTRE SNILLFJORD

 HEIM kommune

 gnr. 496, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 315 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 23.05.2024

Rapportdato: 19.06.2024

Oppdragsnr.: 20704-1383

Referansenummer: SB7065

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, krypkjeller, 1. etasje og 2. etasje. Støpt plate, grunnmur og ringmur i naturstein/støpt betong, trebjelkelag, tømmerkonstruksjon i vegg med utvendig stående kledning og stålplatetekking. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med skifertekking. Takrenner på overside av bolig med avløp ført til terreng.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Plast takrenne, nedløp på oversiden av boligen. Heldekkende pipebeslag med topphatt. Løs takstige over møne opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.

Sorte stål takrenner, nedløp og beslag. Nedløp er ført til terreng

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Fasade/kledning har stående bordkledning og stålplater på vegg mot fjøs.

Taket er med saltaksform og bygget opp med takåser med overliggende rupanel, undertak av never og papp. Skifer taktekking.

Takkonstruksjon bygget ny ca. 1947 ifb. at himling i 2. etasje ble hevet og takvinkel ble gjort brattere. Loftet er delvis isolert

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988 og trevinduer med enkelt glass i vindfang. Vinduer ble montert brukt i 2015 Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue fra 2021 og på gang i 2. etasje fra 2020 Bygningen har malt hovedytterdør av ukjent alder.

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke på nedsida av boligen. Levegg som er beiset.

Overbygd terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke på oversiden av boligen. Levegg som er beiset. Terrassetak er hengslet på vegg og kan slås sammen.

Trapp i betong ned til kjeller med som er beskyttet med vannfast finner dører.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe med luftekanal og sotluke i kjeller. Vedovn i 1. etasje på stue og vedovn i 2. etasje på soverom 4

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Fuktmålinger i bjelkelag viser mellom 19 og 25,5 %

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på bad og kjøkken. Delvis isolert. Kontroll av fukt er utført i bjelke fra åpning fra kjellerrom, det er målt 19,5%

Malt tett trapp med furu i trinn og sklitape.

Rekkverk i furu i 2. etasje som er 78 cm høyt.

Malt håndløper på vegg ned lang trapp.

Innvendig har boligen finerdører, malte finerdører og helte fyllingsdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Belegg med limte laminatfliser på gulv. Malte slette plater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk. Stråleovn på vegg.

60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lys, 1 overskap, 2 veggskap, opplegg for vaskemaskin med laminat benkeplate over vaskemaskin. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Belegg på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater med malte synlige takbjelker. Vannsikre plater på vegg over kjøkkenbenk.

Profilert malt heltre kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask.

Oppvaskmaskin, komfyr og kjøll/fryseskap.

Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekrane i kjellerrom sammen med reduksjonsventil og vannmåler. Plastrør ut mot fjøs med egen stoppekrane
Det er avløpsrør av plast. Etablert luftinga av avløp utvendig på vegg 2 plasser som er ført opp mot tak.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftepipe og ventiler i vindu.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Mitsubishi
Elektrisk tilkobling: Fast
Produksjonsår: Ukjent
Service utført: Ja. Serviceavtale med Belsvik Elektro.
Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2000
Plassering: Kjellerrom
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Ekspansjonskar er montert på vegg ved hovedstoppekrane.
- Ekspansjonskar varmtvannsbereder skal kontrolleres jevnlig. Minst en gang i året.
Sikringsskap er plassert på gang i 2. etasje skruesikringer og automatsikringer. AMS Strømmåler.
Hovedsikring på 32 AMP er plassert på kryploft.
Åpent og skjult anlegg.
Brannmelder og brannslukker i 1 og 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt
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 grunnmur i natursteinsmur og betong
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er av ukjent alder fra bolig og til slamavskiller, fra 2022 fra slamavskiller og ned til sjøen. Det er slamavskiller med overløp til sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) av ukjent alder.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1980.
Informasjon hentet fra www.mintank.no. Siste tømning: 2022-10-18 14:19 Neste tømning: Sept. - Des. 2024 Tanktype: Slamavskiller
Tankvolum: 4 m³

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Uthus/fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

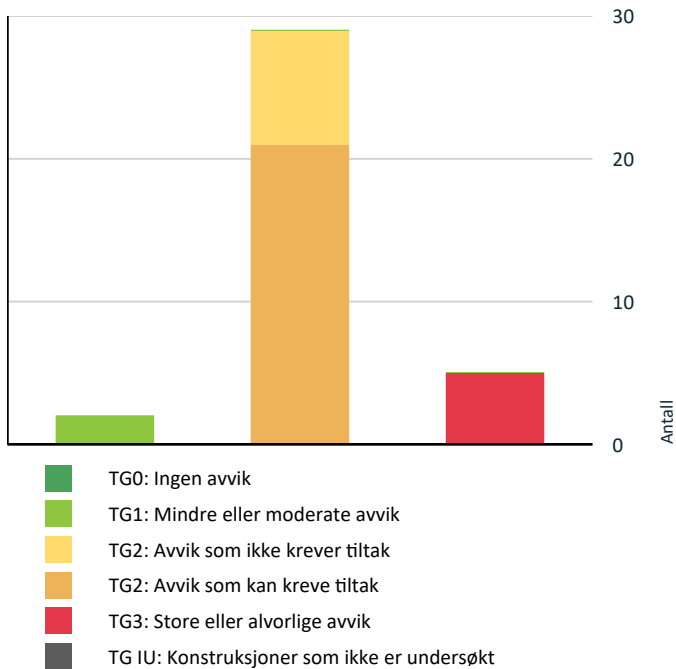
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

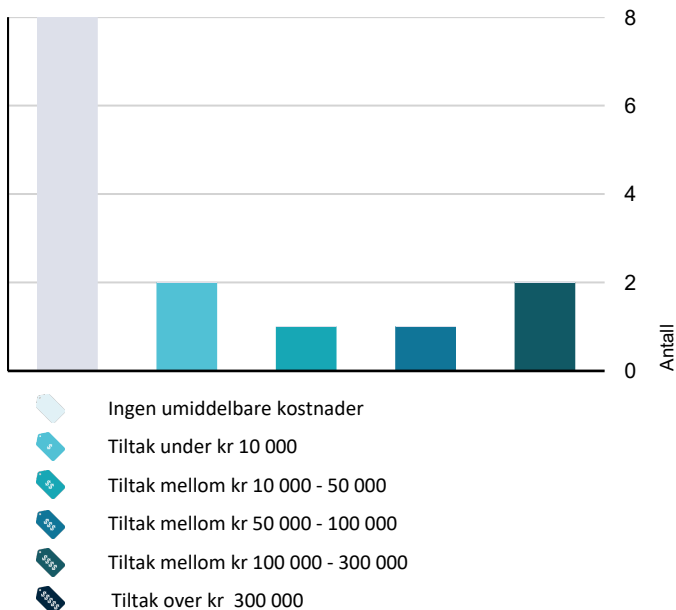
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Gyldighetstid rapport: Rapporten er gyldig i 12 måneder fra befæringsdato
- 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 tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.
- Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

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](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [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](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1880

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger under befaring, som er noe usikker på årstallet.

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

Tilbygg / modernisering

1900	Tilbygg	Bygd på bolig ca. 1900
1947	Ombygging	Huset ble forhøyet i 2. etasje og takvinkel løftet ca. 1947
1980	Modernisering	Bad renovert ca. 1980
1980	Modernisering	Slamavskiller/septiktank montert
2014	Modernisering	Montert varmepumpe
2015	Modernisering	Skiftet vindu i boligen i perioden 2015-2020.
2015	Tilbygg	Bygd til vindfang
2022	Modernisering	Ny utslippsledning fra slamavskiller/septiktank til sjø

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1947 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Oversikt



Oversikt

Taktekking - 2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2015 Kilde: Kontaktperson



Oversikt

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

Nedløp og beslag

Plast takrenne, nedløp på oversiden av boligen. Heldekkende pipebeslag med topphatt. Løs takstige over møne opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.

Årstall: 1947 **Kilde:** Kontaktperson

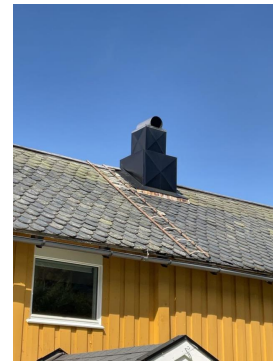
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

- Mangler takrenne på forsiden av boligen.
- Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Konsekvens/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.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Tiltak:
 - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør monteres takrenne på forsiden av boligen.
- Det er ikke krav til montering av snøfangere eller takstiger om ikke bygningsrådet har gitt pålegg om det ut fra byggeår. Ved renovering bør det monteres



Oversikt

Nedløp og beslag - 2

Sorte stål takrenner, nedløp og beslag. Nedløp er ført til terreng

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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



Taknedløp er ført til terreng

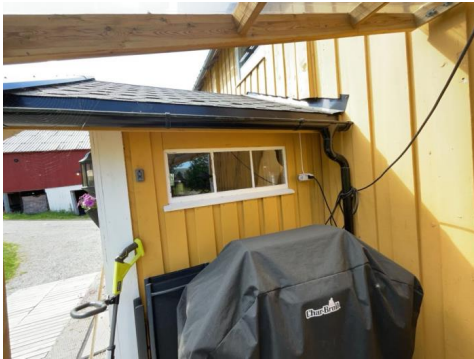
Tilstandsrapport



Oversikt



Råte i enkelte bord på oversiden av boligen



Oversikt



Oversikt

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning og stålplater på vegg mot fjøs.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Det er sirkelrunde 1-2 mm store hull i tømmervegger som følge av stripet borebille.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Tiltak:



Oversikt. Vegg mot fjøs har stålplatetekking.



Synlig råte i deler av ledning på forsiden av boligen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Taket er med saltaksform og bygget opp med takåser med overliggende rupanel, undertak av never og papp. Skifer taktekking. Takkonstruksjon bygget ny ca. 1947 ifb. at himling i 2. etasje ble hevet og takvinkel ble gjort brattere. Loftet er delvis isolert

Årstall: 1947

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

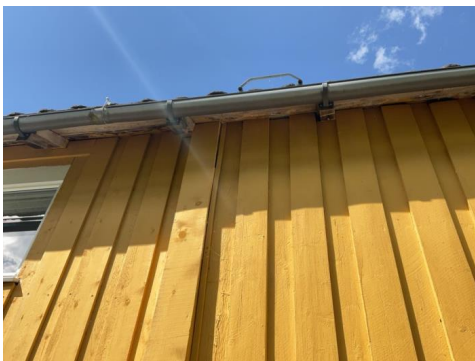
- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Ekskrementer etter mus på kryploft som følge av manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
 - Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ved bytte av takteking må det kunne påregnes utbedring og forsterkning av takkonstruksjon grunnet synlig nedbøyning
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker innklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.
- Konstruksjon er ikke luftet, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert lufting langs raftekasser. Løsning bør vurderes ved bytte av ytterteking og undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen/liten lufting er synlig i overgang tak/vegg



Nedbøyning i taksida nedfor pipe på forsida av boligen



Oversikt



Synlig fuktmerker/skader ved pipe. Ingen fukt på befaringsdagen

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988 og trevinduer med enkelt glass i vindfang. Vinduer ble montert brukt i 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Enkelt glass i vindfang



Vindu på stue

Tilstandsrapport



Vinduer i 2. etasje mangler vannbrett over vinduet



Vinduer i kjeller er montert uten karm og har ikke mulighet for å åpnes.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue fra 2021 og på gang i 2. etasje fra 2020



Vindu på stue fra 2021



Vindu i gang fra 2020

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

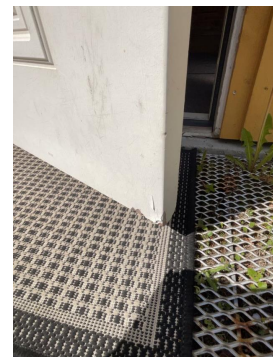
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Oversikt



Skader på nedre del av dør

TG 2 Kjellerdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

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

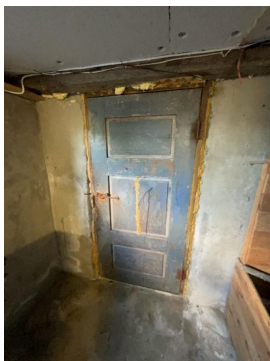
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Nedgang til kjeller er beskyttet med vannfast finner som hengslede dører



Kjellerdør sett fra kjeller



Kjellerdør

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke på nedsida av boligen. Levegg som er beiset.

Overbygd terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke på oversida av boligen. Levegg som er beiset. Terrassetak er hengslet på vegg og kan slå sammen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



Terrasse på nedsida av boligen



Terrasse på oversida av boligen



Det er heng i takkonstruksjon på terrassetak, ingen fare ved bruk på sommeren. Veldig viktig at takkonstruksjon slå sammen på vinteren

Tilstandsrapport



Terrasse ved inngang på oversiden av boligen

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong ned til kjeller med som er beskyttet med vannfast finner dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Sprekk i støttemur ved overgang trapp og bolig
 - Trapp mangler håndløper på en side

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Håndløper må monteres for å lukke avviket.
 - Sprekk bør utbedres



Oversikt



Sprekk i støttemur på trapp ved overgang trapp og bolig

INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

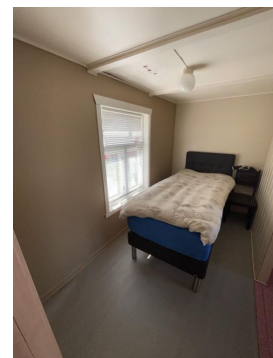
- Det er avvik:
 - Skader på himlinger i 2. etasje på soverom .
 - Knirk i gulv ulike steder i huset
 - Noe løst belegg på stue ved åpning mellom stue 1 og stue 2
 - Det er tapet mellom gulv og vegg inne på stue for å redusere trekk. Det samme er gjort på badet.

Konsekvens/tiltak

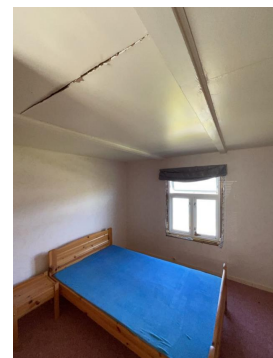
- Tiltak:
 - Lokal utbedring må kunne påregnes. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut



Skade i himling på soverom 4



Skade i himling på soverom 2 og delvis løst belegg på gulv.



Skade i himling på soverom 1. Mangler utforinger og lister på vindu.

Tilstandsrapport



Oversikt stue mot kjøkken

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. 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 1. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2
- Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 1,5 meter er det målt 30 mm fra døråpning til gulv foran vask. TG 3. Knirk i gulvet ved belastning.

2. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 43 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 35 mm fra vegg ved trapp mot soveromsvegg og garderobeskap. TG 3. Knirk i gulvet ved belastning.
- Plassering av laser ved kontroll av soverom 4. Det er målt 60 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 50 mm fra pipe i mot nedre ytre hjørne. TG 3.

Konsekvens/tiltak

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

- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer og den tids byggetode.

- Se pkt. Rom under terreng for kommentarer på bjelkelag mellom kjeller og 1. etasje.

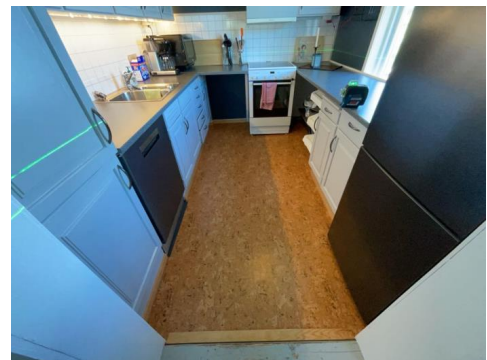
- I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



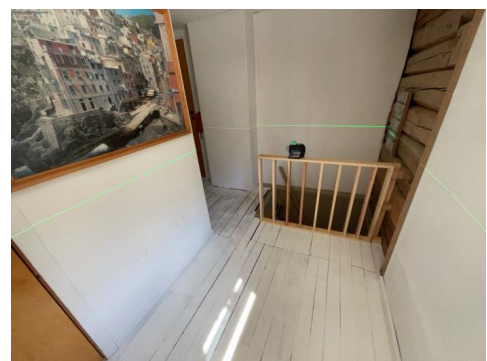
1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue 1. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 1,5 meter er det målt 30 mm fra døråpning til gulv foran vask. TG 3. Knirk i gulvet ved belastning.



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 43 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 35 mm fra vegg ved trapp mot soveromsvegg og garderobeskap. TG 3. Knirk i gulvet ved belastning.

! 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.

Tilstandsrapport

- 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 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med luftkanal og sotluke i kjeller. Vedovn i 1. etasje på stue og vedovn i 2. etasje på soverom 4

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har en mindre skade.

- Hengsler på sotluke er skadet

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

- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Det bør byttes sotluke evt. hengsler utbedres

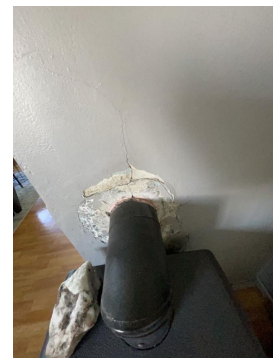
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.



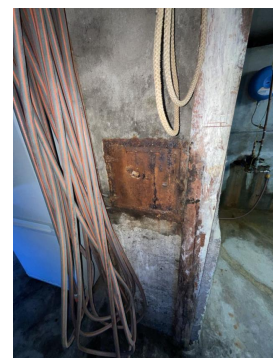
Vedovn i 2. etasje på soverom 4



Vedovn i 1. etasje



Sprekk i pipe over røykrør i 1. etasje



Hengsler på sotluke er knekt. Sotluke er låst fast med lås og det er ingen brannfare slik den står på befaringsdagen. Luke må utbedres/skiftes

! TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Fuktmålinger i bjelkelag viser mellom 19 og 25,5 %

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Det er sirkelrunde 1-2 mm store hull i bjelkelag som følge av stripet borebille.

- Det er montert styropor isolasjon mellom bjelker i kjeller, ingen anbefalt løsning med tanke på brannsikkerhet

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Andre tiltak:

- Styropor i kjeller bør byttes med brannsikker isolasjon.

- I tiltakskostnad er det hensyntatt utbedring av ventilering.

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.

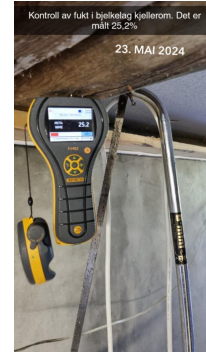
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig fukt gjennomtrengning i bakmur



Oversikt kjeller



Kontroll av fukt i kjellerrom. Det er målt 25,2 %



Kontroll av fukt i kjellerrom. Det er målt 19 %

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på bad og kjøkken. Delvis isolert. Kontroll av fukt er utført i bjelke fra åpning fra kjellerrom, det er målt 19,5%

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

- Det er sirkelrunde 1-2 mm store hull i bjelkelag som følge av stripet borebille.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

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

- Ved renovering av bad bør det vurderes å fjerne krypkjeller og etablere bedre ventilering for kjøkkengulv.

Tilstandsrapport



Deler av bjelkelag er isolert



Krypkjeller er ikke mulig å kontrollere grunnet lav høyde



Kontroll av bjelkelag i krypkjeller fra åpning ved kjellerrom. Det er målt 19,5%

TG 3 Innvendige trapper

Malt tett trapp med furu i trinn og sklitape. Rekkverk i furu i 2. etasje som er 78 cm høyt. Malt håndløper på vegg ned lang trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Anbefaler å bytte trapp på grunn av personsikkerheten.

- I tiltakskostand er det hensyntatt kun å montere tilstrekkelig rekkverk ned langs trapp.

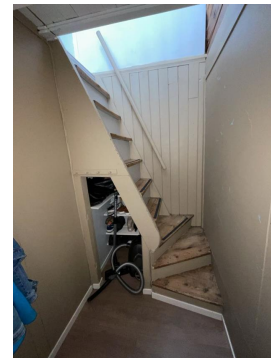
Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje, mangler rekkverk ned langs trapp

TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen finerdører, malte finerdører og helte fyllingsdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:
 - Låskasset er slitt og dørvrider henger noe på enkelte dører
 - Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører evt. bytte av dører.

Tilstandsrapport



Dør til soverom 4 sett fra gang i 2. etasje



Dør til soverom 2 og 3 sett fra gang i 2. etasje



Dør til vindfang, bad og stue.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg med limte laminatfliser på gulv. Malte slette plater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk. Stråleovn på vegg.
60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lys, 1 overskap, 2 veggskap, opplegg for vaskemaskin med laminat benkeplate over vaskemaskin. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

Årstall: 1980 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet mangler sluk, avløp på dusjkabinett er koblet direkte til avløpsrør.
- Knirk og stor skjevheter i etasjeskiller
- Naturlig ventilering
- Vindu i våtsone like utenfor dusjkabinett
- Skade på kantlist benkeplate over vaskemaskin
- Overgang gulv og yttervegg er tapet grunnet trekk.
- Overflater har nådd sin forventede levetid og rommet er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt



Vindu er tapet og det er tapet ned mot gulv



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

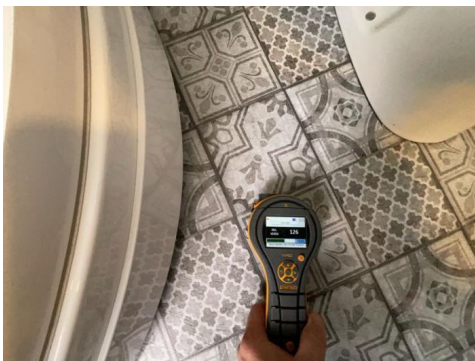
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. 3 vegger med tømmer, skillevegg mot kjøkken er ikke tilgjengelig grunnet fastmontert kjøkkeninnredning. Det er utført fuktkontroll av krypkjeller som viser forhøyde fuktverdier. Måling viser 19,5%.

Vurdering av avvik:

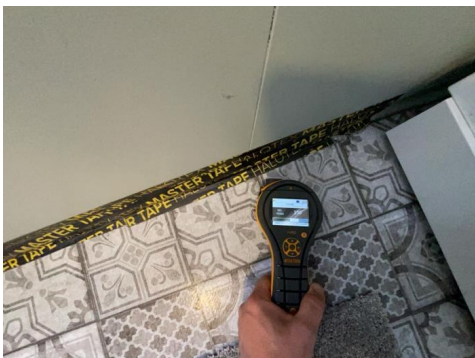
- Det er avvik:
 - Ved andre undersøkelser er det synlige skader i belegget som gjør at det er fare for skjulte skader og målte fuktnivå ved kontroll av bjelkelag i krypkjeller er opp mot farenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedring av må ses i sammenheng med hovedpunktet på badet og tiltak må påregnes.



Fuktsøk på gulv ved dusjkabinett og toalett uten forhøyde fuktavvik



Fuktsøk på gulv ved dusjkabinett mot yttervegg uten forhøyde fuktavvik



Kontroll av bjelkelag i krypkjeller fra åpning ved kjellerrom. Det er målt 19,5%

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Belegg på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater med malte synlige takbjelker. Vannsikre plater på vegg over kjøkkenbenk. Profilert malt heltre kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask. Oppvaskmaskin, komfyr og kjølfryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Årstall: 1979 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Slitte hengsler på enkelte dører
 - Noe slitasje i overflate

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

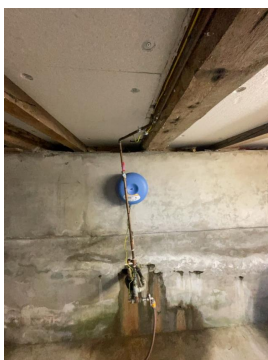
Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane i kjellerrom sammen med reduksjonsventil og vannmåler. Plastrør ut mot fjøs med egen stoppekrane

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
 - Vannrør ut til fjøs har lekkasje mellom bolig og fjøs. Vannet er avstengt ut mot fjøs.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Vannrør ut mot fjøs må utbedres før vannkran åpnes



Hovedstoppekrane i kjeller

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Etablert luftinga av avløp utvendig på vegg 2 plasser som er ført opp mot tak.

Årstall: 1980 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftepipe og ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
 - I kjeller er det ikke ventiler ut over ventil i pipe

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Mitsubishi

Elektrisk tilkobling: Fast

Produksjonsår: 2014

Service utført: Ja. Serviceavtale med Belsvik Elektro.

- 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.

Årstall: 2014 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innerdel

Tilstandsrapport



Ytterdel med enkelt takoverbygg

TG 2 Varmtvannstank

Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2000

Plassering: Kjellerrom

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Ekspansjonskar er montert på vegg ved hovedstoppekrane.

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

Årstall: 2000

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.



Varmtvannstank



Ekspansjonskar er montert ved hovedstoppekrane.

TG 2 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 foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert på gang i 2. etasje skruesikringer og automatsikringer. AMS Strømmåler.

Hovedsikring på 32 AMP er plassert på kryploft. Åpent og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Montert AMS Strømmåler av OneCo 10.08.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no. Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 - Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

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

Generell kommentar

Info: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringskap



Kursfortegnelse



Hovedsikring plassert på kryploft

TG 3 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.

Brannmelder og brannslukker i 1 og 2. etasje.

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?
Ja Brannslukkere er fra 2008 og 2009
Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres.

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?
Ja Mangler brannmelder i kjeller

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannteppe på gang i 2. etasje



Brannslukker fra 2008 på soverom 4



Brannslukker i gang 1. etasje som er sist kontrollert 2009

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Drenering

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

Vurdering av avvik:

- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på krypkjeller/kjeller.

Det er foreslått alternativt tiltak til drenering i pkt. rom under terreng som tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Oversikt

Tilstandsrapport



Sprekk i mur på nedre hjørne krypkjeller



Sprekk i mur ved trapp til kjeller

Terrenghorhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær.
Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Vann kan bli stående på oversiden av boligen ved store nedbørsmengder eller på vinteren.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er av ukjent alder fra bolig og til slamavskiller, fra 2022 fra slamavskiller og ned til sjøen. Det er slamavskiller med overløp til sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Gjelder avløpsrør fra bolig til slamavskiller

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1980.
Informasjon hentet fra www.mintank.no. Siste tømning: 2022-10-18
14:19 Neste tømning: Sept. - Des. 2024 Tanktype: Slamavskiller
Tankvolum: 4 m³

Årstall: 1980 **Kilde:** Kontaktperson

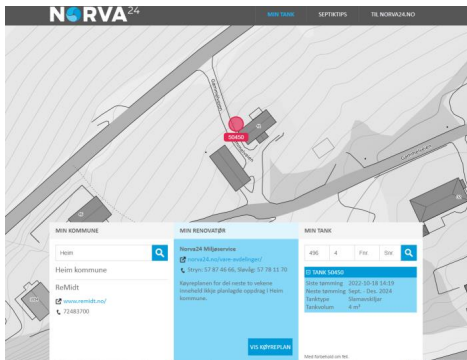
Vurdering av avvik:

- 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



Informasjon hentet fra www.mintank.no

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger under befaring, som er noe usikker på årstallet.

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.

Beskrivelse

Naust fordelt over 2 plan

Grusgulv, bindingsverk montert på pilarer av naturstein, stående kledning, saltak med eternitt takteking. Hems benyttes til lager.

Det er opplyst under befaringen at det har vært taklekkasjer på naustet. Alder på takteking er brukt opp og ny takteking må kunne påregnes evt. utbedres lokalt.



Grått naust tilhører eiendommen

Uthus/fjøs



Anvendelse

Byggeår

1880

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger under befaring, som er noe usikker på årstallet.

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/fjøs fordelt over 2 plan med gjødselkjeller under en del.

Ringmur i naturstein og pilarer av naturstein. Trebjelkelag, tømmer og reisverk i vegger med stående kledning. Saltak med eternitt takteking.

Vegg mot låvebru er presset inn og skadet.

Det er opplyst under befaringen at det har vært taklekkasjer på uthus/fjøs. Alder på takteking er brukt opp og ny takteking må kunne påregnes evt. utbedres lokalt.



Fritidsbolig



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger under befaring.

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.

Beskrivelse

Fritidsbolig på et plan med hems over kjøkken. Stripefundamenter av lettklinkerblokk, trebjelkelag. bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Overflatebehandlede koblede vinduer tre. Enkel. Enkel dør i tre. Saltak med Pappshingel. Innvendig er det furugulv, panel på vegg og panel i himling. Vedovn.

Mangler deler av kledning på gavelvegg mot sør og det er heng i takkonstruksjon over inngang.

Pipe/røykrør i tilknytning til vedovn tilfredsstillende ikke dagens krav. Må ikke benyttes før det utbedres!



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

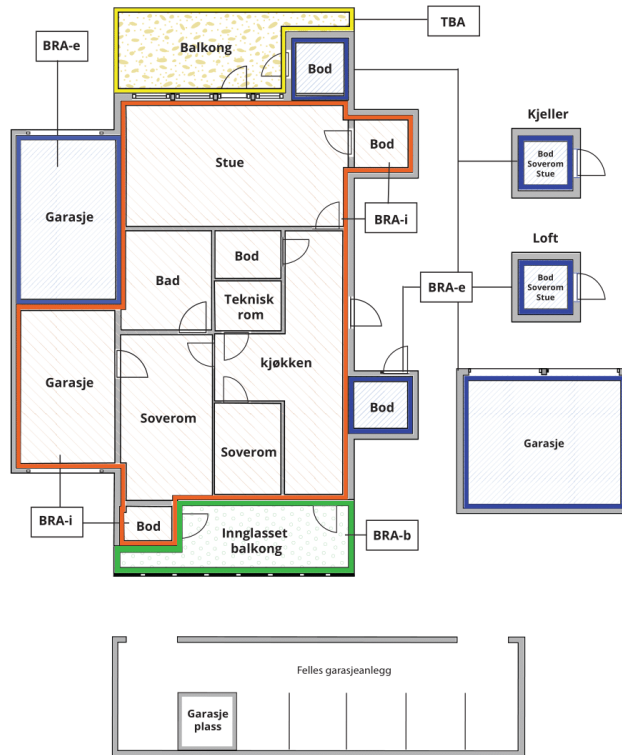
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		23		23			23
1. Etasje	55			55	33		55
2. Etasje	49			49			49
SUM	104	23			33		127
SUM BRA	127						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom/bod	
1. Etasje	Vindfang , Gang , Bad , Stue , Stue 2, Kjøkken		
2. Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang		

Kommentar

Krypkjeller er ikke måleverdige grunnet manglende tilkomst

Åpent areal (TBA):

1. etasje: Terrasser

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

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: - 2-rams vindu med fast midtdeler gjør at vindu ikke tilfredsstillers krav til rømningsvindu i 2. etasje.

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.

Naust

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)				
Etasje		15		15		12	27
Hems		26		26		1	27
SUM		41				13	54
SUM BRA	41						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	
Hems		Lagerrom	

Kommentar

- Arealene på hems og i naust må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Tilbygget rødt naust er ikke oppmålt og følger ikke med

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

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:

Uthus/fjøs

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		50		50		23	73
2. Etasje		76		76			76
SUM		126				23	149
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom (Ikke måleverdige), Lagerrom 2 , Lagerrom 3 , Lagerrom 4	
2. Etasje		Lagerrom	

Kommentar

- Arealene i 1. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

- Arealene i gjødselkjeller er ikke kontrollert

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningskonstruksjoner er skjeve, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

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:

Fritidsbolig

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	21			21			21
Hems						3	3
SUM	21					3	24

SUM BRA	21
----------------	-----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom , Stue/kjøkken		
Hems	Hems		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

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:

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	104	23
Naust	0	41
Uthus/fjøs	0	126
Fritidsbolig	21	0

Kommentar

Enebolig

Krypkjeller er ikke måleverdige grunnet manglende tilkomst

Naust

- Arealene på hems og i naust må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.
- Tilbygget rødt naust er ikke oppmålt og følger ikke med

Uthus/fjøs

- Arealene i 1. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.
- Arealene i gjødselkjeller er ikke kontrollert

Fritidsbolig

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2024	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Frode Kvernørd	Advokat
	Nina Katrine Brandt	Eiendomsmegler
	Else Marie Sæther	
	Arnstein Klungervik	
	Øyvind klungervik	Kontaktperson v/befaringen

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	496	4		0	14890.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gammelveien 41

Hjemmelshaver

Klungervik Jorun Kanutte

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1998	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2024	Salget er et dødsbo, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen.	Finnes ikke	0	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	09.06.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	8	Ja
Forenklet energiattest	09.06.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	8	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	09.06.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	11	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SB7065>

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