

Tilstandsrapport



Enebolig



Haugaveien 7, 7200 KYRKSÆTERØRA



HEIM kommune



gnr. 102, bnr. 262

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 10.06.2025

Oppdragsnr.: 20704-1553

Referansenummer: EU1604

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Utvendig bod
Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag,
bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig stående og liggende
kledning. 2-lags vinduer, 3-lags vinduer og koblete vinduer.
Saltak med pappshingel takteking. Takrenner med avløp ført til
avløp i terreng. Veranda i kjeller ved garasje, veranda og
overbygd veranda i 1. etasje med utgang fra stue. Balkong med
utgang fra soverom.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel med doble vindskibord.
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og sokkelbeslag på pipe
uten topphatt. Takstige med bøyle over møne opp til pipe. Nedløp er
tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Sperrekonstruksjon med synlig lufting på gavelvegger via ventiler.
Tilgang til kaldtloft og kryp loft via luke i gang 2. etasje.
Det er 4 kott med tilgang fra 2. etasje hvor det er lagt fast gulv.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer
med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Glass og vinduer er av ulik alder.
Bygningen har enkel dør i tre inn til kjellerstue og til overbygd
veranda.
Bygningen har malt balkongdør i tre i 2. etasje av ukjent alder. Malt
verandadør i 1. etasje fra 2005 og hoveddør i 1. etasje av ukjent
alder.
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front
med impregneret dekke. Avrenningsplater i stål under deler av
veranda. Elektrisk terrassemarkise i front.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde
rekkverk er målt til 88 cm.
Det er overbygget deler av veranda med terrassetakplater og vegger
med stående kledning. Dør ut til hage.
Balkong utkraget på bolig med impregneret dekke. Veranda er
understøttet fra vegg.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndreke. Høyde
rekkverk er målt til 88 cm
Overbygd inngang med støpt dekke og skifer på deler av dekke.
Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 87
cm.
Veranda opphengt på garasje/støttemur, opplagret på søyler og
dragere i front med impregneret dekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndreke. Høyde
rekkverk er målt til 66 cm
Trapp i tre til overbygget veranda uten rekkverk. Trapp i tre ved
garasje ned mot terrasse uten håndløper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og beleg. Veggene har tapet,
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 fra byggeår. Vedovn i kjellerstue og på
stue i 1. etasje av ukjent alder.

Gulvet er av furu, har beleg og er av betong. Veggene har plater,
panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en
konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fuktmåling i lagerrom
viser 100%.

Malt tett trapp med beleg i trinn og malt rekkverk mellom 1. etasje
og 2. etasje. Høyde rekkverk er målt til ca. 78 cm
Plassbygd trapp i tre med repo og håndløper på vegg ned langs en
side av trapp mellom kjeller og 1. etasje.
Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinn og rekkverk med
liggende villmarks panel i 1. etasje. Lakkert håndløper på en side i
trapp. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm
Innvendig har boligen malte glatte dører og furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, malt serietapet på vegg og malt slett
himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
105 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant.
Speil, lysarmatur med stikkontakt, 3 overskap, 2 høyskap,
gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj med
forheng.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malt tapet, villmarkspanel og malte plater på vegger.
Hvite himlingsplater og malt slett himling. Utgang til veranda. Trapp
til stue i kjeller. Vedovn og varmepumpe.
Malt kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende
dobbel vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate.
Komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Mekanisk avtrekk og
komfyrvakt over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med
reduksjonsventil er plassert ved varmtvannsbereder i bod
Det er avløpsrør av plast av ukjent alder
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu.
Det er installert varmepumpe med 2. innerdeler.
Plassering: Stue 1. etasje og kjellerstue
Leverandør: Panasonic
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: 2004
Service utført: Utført av kontaktperson 2025 på innerdeler
Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2025
Plassering: Bod i kjeller
Elektrisk tilkobling: Fast
Sikringsskap er plassert i gang 2. etasje med Skruesikringer og AMS
Strømmåler. Hovedsikring er ikke merket med størrelse. Åpent
anlegg.
Brannmeldere i hver etasje. Brannslukker i 2. etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Ukjent alder på 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

Beskrivelse av eiendommen

bakken er ikke vurdert.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt på forsterkning på deler av mur som er synlig på oversiden av boligen.

Forstøtningsmurer er av betong.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved terrasse og bod

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

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

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 13.09.1962

- Kjeller: Hele kjelleren er endret fra byggeår og det må søkes om bruksendring. I dag fremstår kjelleren som 2 delt med 2 ulike tilganger.

- 1. etasje: Bad/vask og toalett er slått sammen til ett rom.

Vindfang og gang er slått sammen til ett rom. Kjøkken og stue er slått sammen til ett rom. Det er etablert trapp fra stue ned til en del av kjelleren. Ikke krav til å søke om bruksendring.

Det er ført opp en bod utvendig. Bod må byggemeldes grunnet brannkrav mot garasje.

- 2. etasje: Ingen endringer.

- Endringer i boligen krever søknad på grunnlag av endringer i bærekonstruksjon og endringer i kjeller.

Garasje

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 11.09.1973

Foreligger ingen tegninger eller beskrivelser om lagerrom for hele kjelleren. Halve rommet er angitt på byggetegninger.

(Lagerrom er ikke måleverdig pga. høyde) På byggetegninger er det angitt med ringmur og fylling for betongplate i 1. etasje og betongplate over lagerrom. Lovlighet må undersøkes med kommunen.

- 1. etasje:

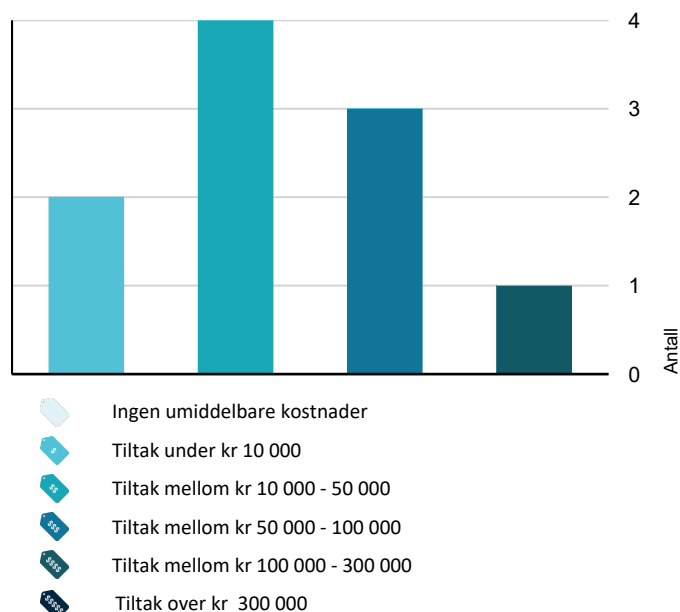
Sammendrag av boligens tilstand

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.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - 3	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1963

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke. Tegninger er datert 13.09.1962

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel med doble vindskibord.

Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

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

Vurdering av avvik:

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

- Er en del mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:
 - Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekkingen.



Oversikt



Oversikt

Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og sokkelbeslag på pipe uten topphatt. Takstige med bøyler over møne opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
- Takstige 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.

Tilstandsrapport

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.
- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke beslagenes levetid.
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

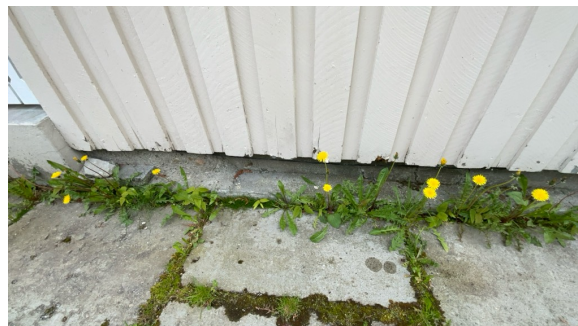
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.

Tilstandsrapport



Oversikt



Synlig råteskade på kledning ved inngang



Oversikt



Oversikt

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon med synlig lufting på gavelvegger via ventiler. Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke i gang 2. etasje. Det er 4 kott med tilgang fra 2. etasje hvor det er lagt fast gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Ventilering av takkonstruksjon er synlig oppe på gavelvegg



Fuktmerker er synlige på underpanel ved pipe. Ingen fukt på befaringsdagen



Oversikt



Oversikt kott

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Glass og vinduer er av ulike alder.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Vindu på soverom 1 fra 2004



Stuevindu



Koblede vinduer i trapperom. Sprekk i en rute utvendig som vil bli skiftet før salg/overtakelse.



Vinduer i kjellerstue

Dører

Bygningen har enkel dør i tre inn til kjellerstue og til overbygd veranda.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Dør inn til kjellerstue



Dør inn til overbygd veranda

Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre i 2. etasje av ukjent alder. Malt verandadør i 1. etasje fra 2005 og hoveddør i 1. etasje av ukjent alder.

Tilstandsrapport



Balkongdør i 2. etasje av ukjent alder



Verandadør i 1. etasje fra 2005



Hoveddør med ukjent alder

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphenget på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke. Avrenningsplater i stål under deler av veranda. Elektrisk terrassemarkise i front.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekk. Høyde rekkverk er målt til 88 cm.

Det er overbygget deler av veranda med terrassetakplater og vegger med stående kledning. Dør ut til hage.

- Info: Ved bruk av avrenningsplater i stål kan kondens oppstå ved større temperaturforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Svakt bjelkelag i den delen som er overbygget

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Tiltak:
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Forsterkning av bjelkelag må kunne påregnes.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Veranda opphengt på garasje/støttemur, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 66 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
 - Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong utkraget på bolig med impregnert dekke. Veranda er understøttet fra vegg. Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:
 - Balkong er understøttet som sikring etter at feste på vegg har sviktet. Skjevhet i balkong bør utbedres

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Overbygd inngang med støpt dekke og skifer på deler av dekke. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 87 cm.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Ingen synlig membran på betongdekke

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for tiltak vedrørende veranda over oppvarmet rom ut fra at det ikke er synlige skader. Det er anbefalt å montere tettesjikt over betongdekke for å sikre mot vanninntrengning.



Oversikt



Oversikt

Utvendige trapper

Trapp i tre til overbygget veranda uten rekkverk. Trapp i tre ved garasje ned mot terrasse uten håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Trapp ved garasje mangler håndløper på 2 sider.

- TG 3 er gitt pga. manglende rekkverk iht. gjeldende krav til personsikkerhet på trapp ved veranda

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

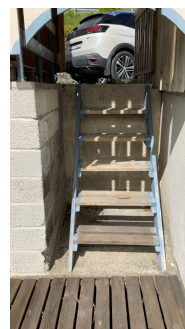
- Håndløper må monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp ved veranda mangler rekkverk



Trapp ved garasje mangler tilstrekkelig sikring/håndløper



Trapp til terrasse mangler håndløper. Det er krav til rekkverk/håndløper

INNVENDIG

Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Plateskjøt på soverom 2 i 2. etasje er løs. Gjelder flere skjøter.

- Sprekk i plateskjøt himling på soverom 1 i 2. etasje.

- Flytende gulv av laminat er ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten på stue med tanke på forskyvning av skjøter.

Tilstandsrapport



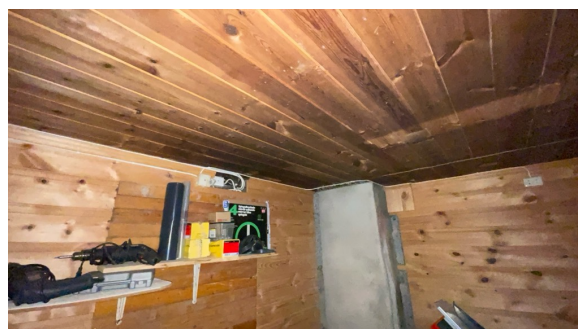
Plateskjøt på soverom 2 i 2. etasje er løs. Gjelder flere skjøter.



Sprekk i plateskjøt himling på soverom 1 i 2. etasje



Flytende gulv av laminat er ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten på stue med tanke på forskyvning av skjøter.



Himling i verksted er sotskadet etter brann som tidligere har vært i kjeller for lang tid siden. Hele kjelleren er bygget om i ettertid.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- 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.

2. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 30 mm fra pipe mot dør til soverom 2. TG 3

- Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 40 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 35 mm fra senter av rommet mot dør til gang. TG 3

1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 62 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 21 mm fra øvre ytre hjørne på stue mot senter av rommet. TG 3

- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 28 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra ytterdør mot senter av rommet. TG 3

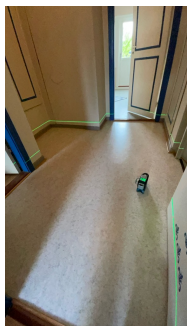
Konsekvens/tiltak

- 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



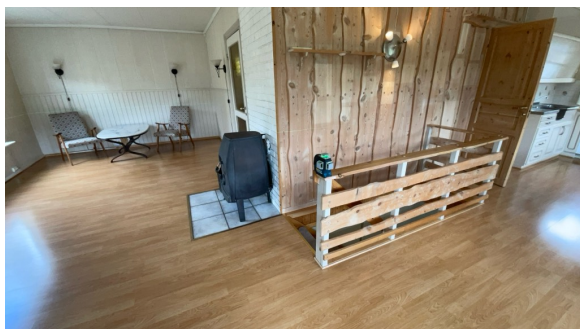
2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 30 mm fra pipe mot dør til soverom 2. TG 3



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 40 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 35 mm fra senter av rommet mot dør til gang. TG 3



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 62 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 21 mm fra øvre ytre hjørne på stue mot senter av rommet. TG 3



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 28 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra ytterdør mot senter av rommet. TG 3

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.



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

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Vedovn i kjellerstue og på stue i 1. etasje av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er for kort avstand fra vedovn i 1. etasje til panel og gulvplate/flis på gulv er for liten i forhold til plassering av ovn.
- Sprekk i flis under vedovn i 1. etasje
- Ovn i kjeller er oppstilt for nærme brannmur i henhold til oppstillingsvilkår fra produsenten
- Det er montert papirtapet på pipe i 2. etasje og panel rett på pipe i 1. etasje noe som utløser TG 3.
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ved renovering av pipe er det ikke samme krav til synlighet av pipevanger/sider. Det må undersøkes med systemleverandør av rehabilitering.
- Utbedring/skifte av flis under vedovn i 1. etasje må påregnes.
- I tiltakskostanden er det hensyntatt renovering av pipe. Valg av løsning vil kunne påvirke totalkostnaden

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vedovn i underetasje. Ovn er oppstilt for nærme brannmur i henhold til oppstillings vilkår fra produsenten Vedovn på stue i 1. etasje

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu, har belegget og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fuktmåling i lagerrom viser 100%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- I tiltakskostanden er det hensyntatt å fjerne alt treverk frem til stuevegg i lagerrom uten gjenoppbygging. Viser det seg at skaden går lengre må ytterligere rives. Det er ikke hensyntatt noe gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Lagerrom ved verksted/lager



Verksted/lager



Stue med trapp mot soverom



Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg i lagerrom kjeller. Det er målt 100 % og det er synlige skader. Veggene er isolert, innvendig kledd med plast og panel.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tett trapp med belegg i trinn og malt rekkverk mellom 1. etasje og 2. etasje. Høyde rekkverk er målt til ca. 78 cm

Vurdering av avvik:

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

- Vinduer i trapp er ikke sikret mot personfall

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Tiltak med sikring av vinduer mot personfall må utføres. Evt. bytt vindu til vindu med sikkerhetsglass.



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje

TG 3 Innvendige trapper - 2

Plassbygd trapp i tre med repo og håndløper på vegg ned langs en side av trapp mellom kjeller og 1. etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper - 3

Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinn og rekkverk med liggende villmarks panel i 1. etasje. Lakkert håndløper på en side i trapp. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra kjeller

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.
- Låskasset er slitt og dørvrider henger noe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tiltak må vurderes ut fra behov, fungerer slik det gjør på befaringsdagen.



Dører til soverom 3, soverom 2 og kott sett fra gang i 2. etasje



Dør til soverom 1 og gardreobeskap sett fra gang i 2. etasje



Dører til stue og trapperom sett fra gang i 1. etasje



Sprekk i glass på dør til stue fra gang i 1. etasje

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvarme, malt serietapet på vegg og malt slett himling. Mekanisk avtrekk på vegg.

105 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant. Speil, lysarmatur med stikkontakt, 3 overskap, 2 høyskap, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj med forheng.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt på bad og det er synlig skade i yttervegger ved dusj.
- Forventet levetid er nådd for overflater
- Over halvparten av forventet levetid er nådd på sanitærutstyr
- Rommet mangler tilluftsventilering ved dør
- Avtrekksvifte er tilkoblet skjøteledning

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

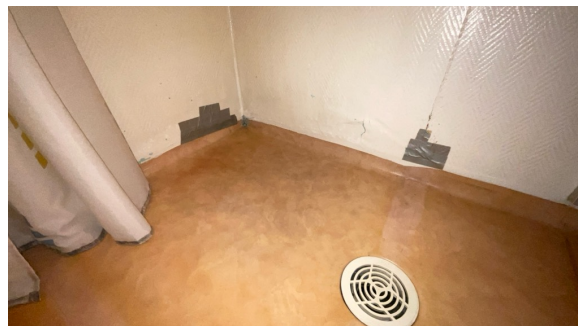
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

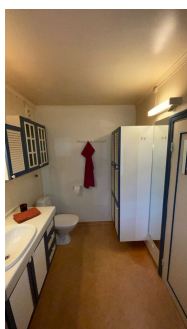
Tilstandsrapport



Oversikt



Synlig skade i vegg inne i dusj



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

- Synlig skade i dusj og det er svikt i veggplater som tyder på råte i vegg.

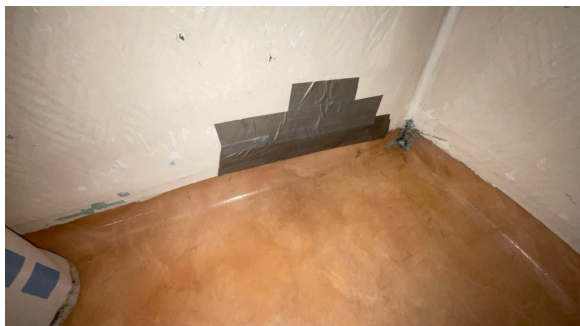
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

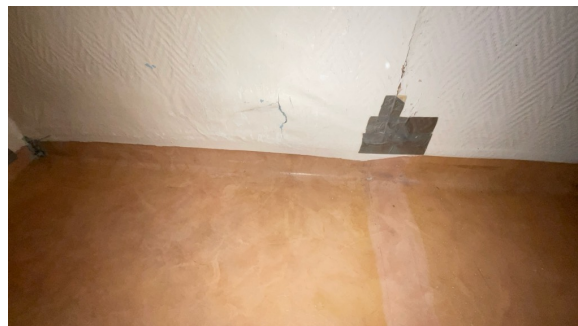
- Tiltakskostnaden er satt i hovedsak på badet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

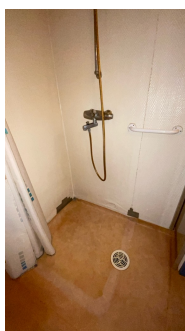
Tilstandsrapport



Synlige skader på vegg i dusj



Synlige skader på vegg i dusj



Synlige skader på vegg i dusj

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt tapet, villmarkspanel og malte plater på vegger. Hvite himlingsplater og malt slett himling. Utgang til veranda. Trapp til stue i kjeller. Vedovn og varmepumpe.

Malt kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet levetid er gått på kjøkkeninnredning med hvitevarer.
- Slitasje/skader på kantlist ved komfyr
- Originalt håndtak på kjøleskap er skadet og byttet ut med lærreim
- Slitasje på lakk ved keramisk topp på komfyr

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Slitasje på lakk ved keramisk topp på komfyr. Skade på kantlist benkeplate

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

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 befaringsdagen på ventilator, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med reduksjonsventil er plassert ved varmtvannsbereder i bod

Vurdering av avvik:

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

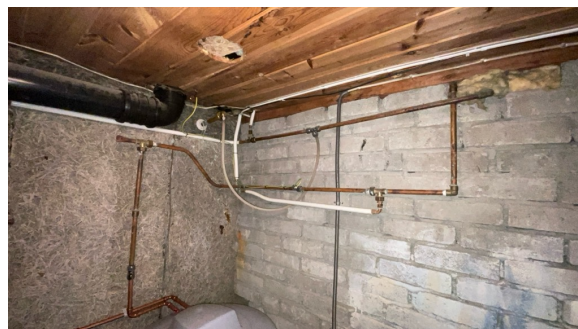
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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 vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:



Synlig irr på rør i kjellerbod ved varmtvannsbereder



Åpne rør i kjeller



Hovedstoppekrane med reduksjonsventil

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast av ukjent alder

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.



Stakeluke er tilgjengelig inne på kjellerbod



Åpne rør inne i kjellerboden

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe med 2. innerdeler.

Plassering: Stue 1. etasje og kjellerstue

Leverandør: Panasonic

Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt

Produksjonsår: 2004

Service utført: Utført av kontaktperson 2025 på innerdeler

Vurdering av avvik:

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

- Isolasjon på utvendige rør er forviftret.

Konsekvens/tiltak

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

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



Innerdel kjellerstue



Innerdel 1. etasje



Ytterdel



- Isolasjon på utvendige rør er forviftret.

TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2025

Plassering: Bod i kjeller

Elektrisk tilkobling: Fast

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

- Utløpsrør fra sikkerhetsventil skal legges med fall til sluk eller ha fuktfølere montert for å ivareta vannsikkerheten i tørre rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



⚠ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang 2. etasje med Skruesikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring er ikke merket med størrelse. Åpent 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 29.08.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er synlig utført ufaglært arbeid flere steder i boligen
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.. Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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?
Ja

Tilstandsrapport

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?

Nei

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 - Kursfortegnelse mangler merking av hovedsikring

- Synlig ufaglært arbeid på det elektriske anlegget flere steder i boligen

- Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

- 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.

- TG 3 er gitt på grunnlag av arbeid i bolig, utført uten mulighet for dokumentasjon.

Info: Hentet fra FEL § 9(ansvar) og 12(dokumentasjon).

-Enhver som prosjekterer, utfører, endrer eller foretar vedlikehold av et anlegg, er ansvarlig for at arbeidet som foretas er i samsvar med forskriftens krav og at det utstedes samsvarserklæring med tilhørende dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftene.

-Manglende samsvarserklæring med tilhørende anleggsdokumentasjon er et forskriftsbrudd.

-For mindre endringer av et anlegg er det tilstrekkelig med samsvarserklæringen.

- - Tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell ved el-kontroll/utbedring, valg av løsning vil påvirke kostanden.

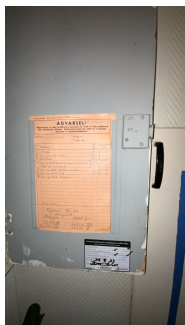
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lampettledning er tilkoblet inn under stikkontakt i kjeller



Sikringsskap



Kursfortegnelse

 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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

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

Brannmeldere i hver etasje. Brannslukker i 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 - Slukkeapparat er eldre enn 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres. Brannslukker er fra 2004

- 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 - Anbefaler å montere røykvarsler i kjeller ved verksted/bod som ekstra sikring for etasjen siden den har egen tilkomst.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukker i 2. etasje fra 2004



Brannmelder i 2. etasje



Brannmelder i 1. etasje



Brannmelder i kjellerstue

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder på 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt på forsterkning på deler av mur som er synlig på oversiden av boligen.

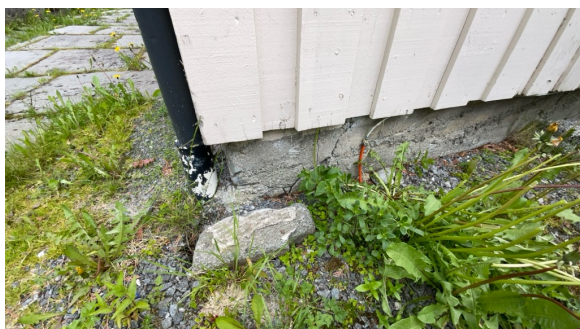
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



Sprekk i grunnmur mot oversiden



På oversiden er det synlig støpt på grunnmur



Sprekk i grunnmur på siden mot verandaen.



Oversikt

TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt



Stor sprekke i støttemur ovenfor boligen

Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved terrasse og bod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Terrengforhold

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i ett område som er markert som Aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Utvendige vann- og avløpsledninger

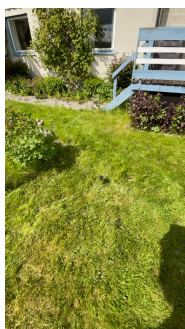
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på bunnledninger.

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.



Utvendig bakkekrane er tilgjengelig nedenfor veranda ved garasje

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke. Tegninger er datert 11.09.1973

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Dobbel felles garasje.

Betonggulv i kjeller, betong i grunnmur, betongdekke i 1. etasje, bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med stålplatetekking. Vippeport i tre. Innlagt strøm. Overflatebehandle vinduer.

- Det er store sprekker/skader i grunnmur og sprekker i gulv i kjeller. Tiltak med sikring må påregnes. Generelt er det behov for vedlikehold av bygget.
- Det er kun kontrollert en del av garasjen som tilhører boligen i Haugaveien 7.

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

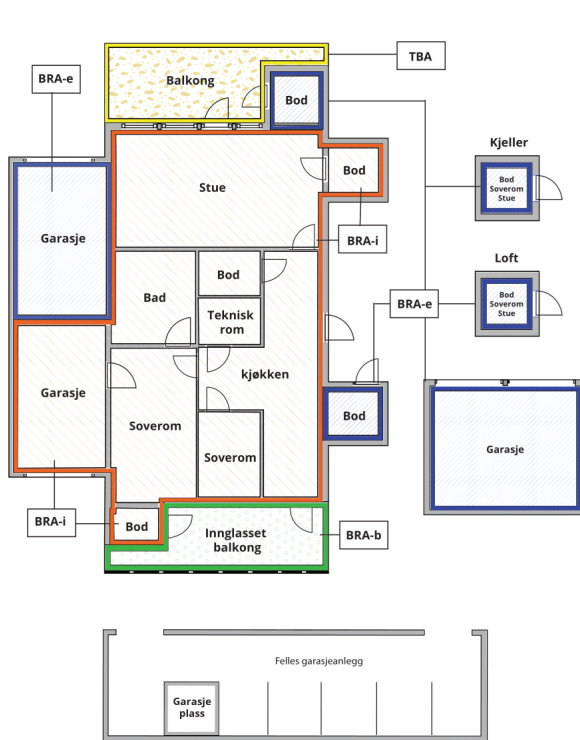
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	60			60	11		60
1. Etasje	69	2		71	28		71
2. Etasje	41			41	2	32	73
SUM	170	2			41	32	204
SUM BRA	172						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue m/trapp, Soverom, Lagerrom, Verksted/lager m/trapp, Bod		
1. Etasje	Gang m/trapp, Trapperom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom	Bod (Utvendig)	
2. Etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott, Kott 2 (Ikke måleverdig areal), Kott 3 (Ikke måleverdig areal), Kott 4 (Ikke måleverdig areal)		

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

- Åpent areal (TBA):

Kjeller/underetasje: Overbygd inngang og veranda ved garasje

1. etasje: Veranda, overbygd veranda og overbygd inngang

2. etasje: Balkong

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 skjønsmessig.

Det er usikkert hva tykkelsen på innervegger er, noe som gjør det vanskelig eller umulig å måle arealet nøyaktig i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 13.09.1962

- Kjeller: Hele kjelleren er endret fra byggeår og det må søkes om bruksendring. I dag fremstår kjelleren som 2 delt med 2 ulike tilganger.

- 1. etasje: Bad/vask og toalett er slått sammen til ett rom. Vindfang og gang er slått sammen til ett rom. Kjøkken og stue er slått sammen til ett rom. Det er etablert trapp fra stue ned til en del av kjelleren. Ikke krav til å søke om bruksendring. Det er ført opp en bod utvendig. Bod må byggemeldes grunnet brannkrav mot garasje.

- 2. etasje: Ingen endringer.

- Endringer i boligen krever søknad på grunnlag av endringer i bærekonstruksjon og endringer i kjeller.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dobbel garasje er bygget sammen med Hagaveien 7 og 9 via mellombygg som medfører brudd på brannforskrift
Info:

Det er byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen.

Hus med flere boenheter. Felles rom og bygningsdeler slik som tekniske rom, trapperom, rømningsvei og loft med videre som betjener flere andre brannceller skal utgjøre en egen branncelle.

Det vises til Byggeteknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						17	17
1. Etasje		19		19			19
SUM		19				17	36
SUM BRA	19						

Romfordeling

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

Kommentar

- Arealene i kjeller på garasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 11.09.1973

Foreligger ingen tegninger eller beskrivelser om lagerrom for hele kjelleren. Halve rommet er angitt på byggetegninger.

(Lagerrom er ikke måleverdig pga. høyde) På byggetegninger er det angitt med ringmur og fylling for betongplate i 1. etasje og betongplate over lagerrom. Lovlighet må undersøkes med kommunen.

- 1. etasje:

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dobbel garasje er bygget sammen med Hagaveien 7 og 9 via mellombygg som medfører brudd på brannforskrift
Info:

Det er byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen.

Hus med flere boenheter. Felles rom og bygningsdeler slik som tekniske rom, trapperom, rømningsvei og loft med videre som betjener flere andre brannceller skal utgjøre en egen branncelle.

Det vises til Byggeteknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

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	140	32
Garasje	0	19

Kommentar

Enebolig	- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.
Garasje	- Arealene i kjeller på garasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. - Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingenør
	Stener Søren	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	102	262		0	814.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Haugaveien 7							
Hjemmelshaver Søren Jarle Olav							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025	Tilsendt av megler. Boligen selges med fullmakt, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	08.05.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	50	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	06.06.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	06.06.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja
Forenklet energiattest	05.06.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	Bekreftet av kontaktperson pr. telefon 10.06.2025

For gyldighet på rapporten se forside

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EU1604>

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