

Tilstandsrapport



Enebolig



Kårøydalsveien 8, 7203 VINJEØRA



HEIM kommune



gnr. 119, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 20704-1623

Referansenummer: OU2072

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, Trondheim, Tynset og Heim Kommune.

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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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

Bolig med hybelleilighet i underetasje. Garasje i underetasje og garasje/verksted i 1. etasje.
Støpt plate med betongstein og lettklinkerblokk i grunnmur.
Bindingsverk i vegg med stående og liggende kledning. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål og tilhørende beslag. Doble vindskibord.. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng.
Veranda med utgang fra hagestue og balkong med utgang fra soverom i 1. etasje.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord.
Forenklet damptett undertak av armert polyetylen. Nøyaktig alder på tak og undertak er ukjent.
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Plast/Aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Ukjent alder
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør i underetasjen fra 2020 og dobbel hoveddør i 1. etasje inn til hagestue fra 2016
Bygningen har malt ytterdør til garasje i 1. etasje og malt balkongdør i tre til overbygd balkong med utgang fra soverom i 1. etasje.
Overbygget balkong ved soverom i 1. etasje er utkraget på bolig med tett glassfiber dekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 89 cm
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående villmarkskledning og håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 103 cm på en side.
Plassbygd trapp i tre til veranda og trapp i strekkmetsall ved inngang.

Garasje/verksted 1. etasje.

Malt betong på gulv, malte plater på vegger og malt slett himling.
Inngangsdør fra veranda. Varmefifte på vegg tilknyttet vannbåren varme. Dieseldrevet varmfifte på vegg. Deler av vegg demonteres for tilkomst fra utsiden.
Veggmontert svingkran. Innlagt strøm.

Hagestue.

Flis på gulv med gulvvarme, glass i vegger med skyvedør på en side og dobbel verandadør på en side. Konstruksjon i stål. Glass i himling. Lufting i møne. Skyvedør mot stue.

Garasje med bod i underetasjen.

Betonggulv, pussede murvegger og brannsikre plater i himling.
Leddport i tre. Avdelt bod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Info: Ved kontroll av innvendige overflater er det kun foretatt visuell befarings. Det er ikke foretatt flytting møbler siden de er tunge og lar seg ikke flytte på uten hjelp, det er vurdert til at det ikke er risikokonstruksjoner i de områder som er møblert og ikke lar seg flytte på.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe, vedovn i trapperom og peis med innsats på stue i underetasjen. Vedovn på stue i 1. etasje
Siste utførte tilsyn er utført 12.01.2023 og siste feiing er utført 08.11.2024

Gulvet er av betong, har laminat og har belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Panel er montert dirket på siporex stein.

Bygningen har krypkjeller under betongdekke med innstøpt isolert ståltank som er planlagt brukt til lagring av oppvarmet vann for vedfyrt varmeanlegg. Tanken er ikke i bruk.

Boligen har malt åpen tretrapp med spilerekverk i 1. etasje.
Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.
Innvendig har boligen finerdører i underetasjen og ståldør til lagerrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (Hybelleilighet)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.

100 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, høyskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering.

140 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speilskap, 2 lys over speilskap, 3 høyskap, vegghengt hylle, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje.

Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater.
Profilert IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt 1 ½ vask med avrenningsbeslag.

Kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Vannsikker plate på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje:

Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Radiator på vegg. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Teknisk rom underetasje hybel/leilighet: (Tidligere toalett)
Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig
avtrekk på vegg. Plassbygde hyller på vegg, lysarmatur med
stikkontakt og opplegg for vaskemaskin. Klargjort for toalett.

Teknisk rom underetasje bolig:

Malt betonggulv. Malt pusset mur og malte plater på vegg, Malt
panel i himling.
Vaskekum, varmtvannsbereider og innerdel varmepumpe.
Fastmonterte hyller på vegg. Hovedstoppekrane. Radiator i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er
plassert i teknisk rom
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vannfordelingskolber er plassert i himling på teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg
Det er installert luft til vann varmepumpe.
Plassering: Teknisk rom
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Fast
Produksjonsår: 2007
Service utført: Nei
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue 1. etasje
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Fast med utvendig servicebryter
Produksjonsår: 2002
Service utført: Nei
Gulvvarme i hagestue og bad 1. etasje. Øvrige rom har radiatorer på
vegg og stue i underetasjen som er tilkoblet luft til vann
varmepumpe. Manuell styring av vannfordeling fra teknisk rom
Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer,
overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.
Åpent og skjult anlegg.
Brannmelder i begge etasjer. Brannslukker i 1. etasje og i leilighet
underetasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra ca.1973.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på
befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drenerør og
avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokk i lagerrom og
garasje.
Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde.
Betongheller i innkjørsel.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 1973. Det er offentlig
avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av
kobber/jernrør og er fra ca. 1973. Det er offentlig vannforsyning via
private stikkledninger.

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
20.12.1969. Det foreligger fasadetegninger av tilbygget
garasje i underetasjen og garasje/verksted i bod uten
plantetegninger. Disse er ikke angitt med dato. Tilbygg av
hagestue i 1. etasje er datert 02.05.2002 hos Hemne
bygningråd.

- Underetasje: Stue er utvidet inn i gang, boder og vaskerom.
Div rom og matbod er endret til bad. Gang er slått sammen til
en gang. Påbygd lagerrom i 2002 er ikke angitt på noe
tegninger. Endringer krever søknad om bruksendring.

- 1. etasje: Vindfang og gang er slått sammen til ett rom.
Soverom ved bad er endret til garderobe og redusert i
størrelse for å kunne etablere større bad/vaskerom. Hagestue
er på tegninger fra 2002. Garasje/verksted er ikke angitt på
noe plantetegninger, kun fasadetegninger uten dato. Endringer
krever ingen søknad om bruksendring.

- Info - Hva er en bruksendring?

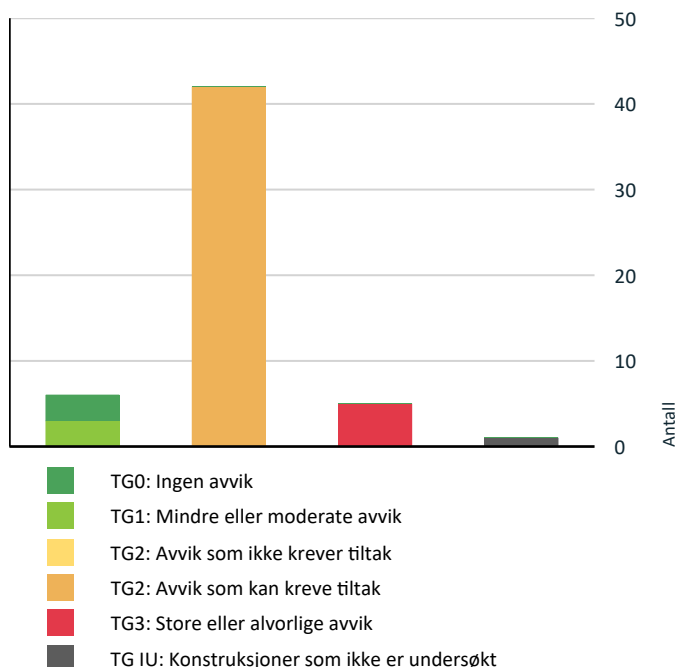
Å bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til
en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for
eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et
rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for
eksempel stue) eller omvendt.

- Det bør undersøkes med Heim Kommune vedrørende
lovlighet grunnet utvidet lagerrom i kjeller og at det kun
foreligger tegninger av fasade ved tilbygg av garasje. Areal i
matrikkel samsvarer ikke med det som er bygget.

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

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.
- Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hagestue [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Garasje med bod i underetasjen. [Gå til side](#)

! Utvendig > Garasje/verksted 1. etasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Teknisk rom (Hybelleilighet) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (Hybelleilighet) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (Hybelleilighet) > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Teknisk rom 2 (Bolig) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er gitt 12.09.1974 for hovedleiligheten og 29.07.1977 for boligen samlet.

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 og byggeår. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner for å se hvor det er behov for tiltak.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygg av hagestue i 1. etasje og lagerrom i underetasje/kjeller
2009	Modernisering	Montert IKEA kjøkken
2012	Modernisering	Bad renoveret i 1. etasje
2017	Modernisering	Renovering av bad i underetasje. Faglært arbeid av Belsvik Elektro og Bakken VVS AS. Øvrig arbeid er ukjent
2022	Modernisering	Renoveret sikringsskap. Faglært arbeid av AS Elektro

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Forenklet damptett undertak av armert polyetylen. Nøyaktig alder på tak og undertak er ukjent.

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.

Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler 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.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

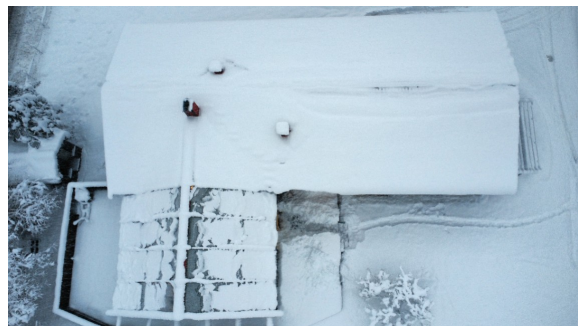
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

Nedløp og beslag

Plast/Aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Ukjent alder
- Regelmessig vedlikehold og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag er viktig for å forhindre fremtidige skader. Kontroll er anbefalt 1-2 ganger pr. år

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

- Synlig nedbøyning på takrenne over garasje i 1. etasje sett fra baksiden.
- Synlig rust/avskalling/misfarging på pipebeslag/luftehatt/øvrige beslag
- Takstige er ikke montert i henhold til monteringsanvisning. Takstige er montert med forskyvning av trinn
- TG 3 er gitt pga. manglende snøfangere ut fra takvinkel, type takteking og byggeår.
- Nedløp, beslag og takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent. Kontroll er utført ut fra det som er synlig. Kontroll bør foretas når det er mulig.

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.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

- Det er krav til montering av snøfangere på byggeåret. Info er hentet fra Byggeforskrift 1969 kapittel 45. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

- I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.

Det må gjøres en vurdering på takkonstruksjon om denne tåler belastning med at snø blir liggende på takflatene.

Konsekvens med at snø blir liggende på en svak konstruksjon er nedbøyning/ skjevheter på takflate/ konstruksjon.

- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke beslagenes levetid.

Konsekvens om dette ikke utføres er korte levetid og fare for skader og lekkasjer.

- Takstige og taktilbehør bør monteres i henhold til monteringsanvisning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Pipehatt og luftehatt



Pipehatt og luftehatt



Bilde er hentet fra Interiørfoto.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning
- Regelmessig vedlikehold av vegger er viktig for å forhindre fremtidige skader.

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.

- Råteskader i enkelte bord på gavelvegg ved stue
- Skade på ytre hjørne ved garasje
- Lufting i nedre del av vegg kun på overbord

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.
- Utbedring av lufting må gjøres ved bytte av kledning når det blir behov eller om bruk av bolig endres, må dette holdes under oppsikt.
- Utskifte av enkelte råteskadet bord må påregnes. Det må kontrolleres bakenforliggende konstruksjon for evt. skjulte skader. Om ikke det skiftes eller foretas kontroll kan skadene øke i omfang og større utbedringer må foretas.

Tilstandsrapport



Gavelvegg med behov for utbedring



Synlig råte i enkelte bord på gavelvegg



Skade på hjørnebord, må byttes



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Isolasjon er synlig før opp mot tett undertak ved raft noe som begrenser ventilering av takkonstruksjonen.
- Det registreres ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft og i kott, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.
- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen grunnet kondens fra plast undertak på taksperrer/takstoler.
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak
- Skade/hull på insektsduk i raftekasse/takutstikk. Det medfører risiko for at insekter og små dyr komme inn i takkonstruksjonen og forårsake skade eller ubehag

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Konstruksjon er ikke tilstrekkelig 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.
 - Grunnet manglende mansjett på undertak ved gjennomføringer bør området holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen eller skader i området.
 - Konsekvens: Manglende mansjett medfører at gjennomføringer i undertaket ikke er tett med fare for at vann kan trenge inn i konstruksjonen.
 - 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. Anbefales å utbedres ved bytte av tak og undertak.
 - 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.
 - Det bør monteres musebånd/sikring som tiltak. Konsekvens: Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende omfang/eventuelle skader, samt foreta tiltak for at mus ikke skal komme inn i konstruksjon og føre til skade.
 - Insektsduken bør utbedres for å sikre kaldloft/kryploft mot insekter og et. skjulte skader.
 - Det bør utføres tiltak ved spotter hvor det er hull i dampspærre for å sikre tilstrekkelig dampetthet mot kaldloft/kryploft. Det er opplyst fra elektriker i samsvarserklæring om at eier har fått opplysninger om dette.
- Konsekvens: Downlight/spotter kan ellers gi fare for luftlekkasjer til loftet, med stort energiforbruk og fuktskader

Tilstandsrapport



Uisolert loftsluke med stige i gang



Ventilering er begrenset mot raft



Fuktmerker på takstoler grunnet plast undertak



Manglende mansjett på undertak ved gjennomføringer

TG 2 Vinduer

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

- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.
- Regelmessig vedlikehold av vinduer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Vurdering av avvik:

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

- 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.

- Vinduer som er montert i mur mangler beslag og kan ha skjulte skader med råte bak puss

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Det må gjøres tiltak slik at regnvann mm. enkelt kan renne bort fra vinduskarmer som er innpussede i mur. Konsekvens er at vinduskarmer råtner over tid da fukt blir stående mellom murpuss og vinduskarm.

Tilstandsrapport



Vindu på soverom



Vindu på gavelvegg stue



Vinduer som er montert i mur mangler beslag og kan ha skjulte skader med råte bak puss



Oversikt vinduer på stue i front

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i underetasjen fra 2020 og dobbel hoveddør i 1. etasje inn til hagestue fra 2016
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmen er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekk i glass på dør til leilighet i underetasjen.
- Mangler låsing på dobbeltdør mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres lås på dør i 1. etasje
- Glass i dør underetasjen bør sikres med folie eller byttes.

Tilstandsrapport



Malt Nordan dør til leilighet i underetasjen med 3-lags glass fra 2020. Sprekk i ett innvendig glass på dør i underetasjen. Sprekk i ett glass på innsiden.



Hoveddør fra 2016. Mangler låsing på dobbeltdør mot terskel. Den bør monteres for å sikre tilstrekkelig tetthet.



Mangler låsing på dobbeltdør mot terskel. Den bør monteres for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Dører - 2

Bygningen har malt ytterdør til garasje i 1. etasje og malt balkongdør i tre til overbygd balkong med utgang fra soverom i 1. etasje.
- Regelmessig vedlikehold av dører og karm er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Låskasset er slitt og dørvrider henger noe.
- 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.
- Harde pakninger på dører som medfører fare for dårlig tetthet.
- Dør til garasje mangler skilt rundt dørvrider

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.
- Regelmessig vedlikehold av dører og karm er viktig for å forhindre fremtidige skader.



Dør til garasje/verksted av ukjent alder sett fra balkong i 1. etasje



Balkongdør fra soverom fra byggeår. Døra er vanskelig å lukke gunnet feil justering

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong ved soverom i 1. etasje er utkraget på bolig med tett glassfiber dekke.

Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 89 cm

- Regelmessig vedlikehold av veranda/terrasse/balkong er viktig for å forhindre fremtidige skader på dekke, tettesjikt og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

- TG 3 er gitt pga. svikt i gulv like ved inngang til garasje verksted som tyder på råte i undergulv

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- I tiltakskostnaden er det hensyntatt å utbedre skaden lokalt hvor det er svikt. Valg av løsning og omfang vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt



Oversikt



Svikt i gulv like ved inngang til garasje verksted som tyder på råte i undergulv



Oversikt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda opphenget på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.

Rekkverk er med stående villmarkskledning og håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 103 cm på en side.

- Regelmessig vedlikehold av veranda/terrasse/balkong er viktig for å forhindre fremtidige skader på dekke, tettesjikt og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- TG 3 er gitt pga. det mangler rekkverk ved inngang
- Veranda/terrasse er snødekt, materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av overflater for å sikre at treverket holder seg over tid.

Info:

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15. TEK 17

Veiledning til annet ledd.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av veranda/terrasse når det er snøfritt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt



Veranda er opplagret på påler av tre



Mangler rekkverk ved trapp og inngang. Høyde fra terreng er målt til 65 cm.



Bilde innhentet fra Interiørfoto

TG 3 Utvendige trapper

Plassbygd trapp i tre til veranda og trapp i strekkmotall ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Begge trapper mangler rekkverk

- TG 3 er gitt pga. manglende rekkverk iht. gjeldende krav til personsikkerhet

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Det må monteres rekkverk/håndløper for å ivareta personsikkerheten og lukke avviket.

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

- Info:

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15. TEK 17

Veiledning til annet ledd.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp i tre fra hage til veranda



Trapp i strekkmetall ved inngang til 1. etasje

TG 2 Garasje med bod i underetasjen.

Garasje med bod i underetasjen

Betonggulv, pussede murvegger og brannsikre plater i himling. Leddport i tre. Avdelt bod.

Vurdering av avvik:

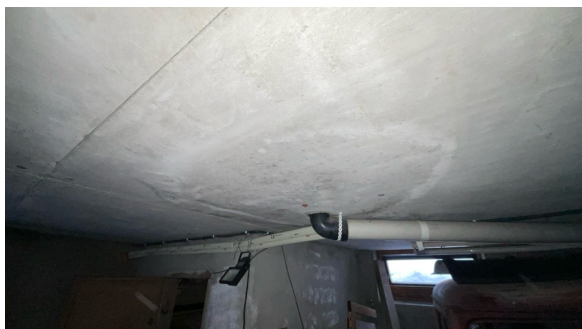
- Det er avvik:

- Synlig eldre fuktsvelling i brannsikre plate ved rørgjennomføring til sluk som er plassert i garasje/verksted 1. etasje.
- Leddport det øvre port elementet. (Element følger med)
- Saltutslag på bakvegg i bod.
- Deler av mur mot port er ikke pusset

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utbedring av port evt. bytte av port må påregnes
- For å sikre at det ikke oppstår skade i himling bør det legges en tett membran i garasje/verksted over
- Saltutslag må ses i sammenheng med pkt. drenering.



Synlig eldre fuktsvelling i brannsikre plate ved rørgjennomføring til sluk



Deler av mur mot port er ikke pusset



Oversikt, synlig at port element ikke er montert

TG 2 Garasje/verksted 1. etasje

Garasje/verksted 1. etasje.

Malt betong på gulv, malte plater på vegger og malt slett himling. Inngangsdør fra veranda. Varmefifte på vegg tilknyttet vannbåren varme. Dieseldrevet

Tilstandsrapport

varmevifte på vegg. Deler av vegg demonteres for tilkomst fra utsiden. Veggmontert svingkran. Innlagt strøm.
- Etter befaringen er det utbedret elektrisk installasjon i rommet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av vegg/dør som tas ut for tilkomst fra utsiden er ikke tett.
- Overganger i himling er ikke sparklet ferdig mellom flat og skrå himling
- Det er noe avskalling/misfarging av maling på gulv. Gulvet har ingen tett membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Om rommet skal benyttes som verksted/garasje anbefales det å utbedre åpning evt. montere garasjeport. Evt. utbedre vegg.
- Lokal utbedring av gulv må påregnes ut fra fremtidig bruk.



Det er noe misfarging av maling på gulv.



Det er noe avskalling av maling på gulv.



Deler av vegg/dør som tas ut for tilkomst fra utsiden er ikke tett



Overganger i himling er ikke sparklet ferdig mellom flat og skrå himling

Hagestue

Hagestue

Flis på gulv med gulvvarme, glass i vegger med skyvedør på en side og dobbel verandadør på en side. Konstruksjon i stål. Glass i himling. Lufting i møne. Skyvedør mot stue.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG 3 er gitt pga. synlige skader
- Store deler av flis gulvet er løse og skadet
- Det er synlig sprekk i 4 glass og flere er punkterte
- Det mangler snøstoppere som skal sikre fri ferdsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Flis gulv må legges på nytt og underlag kontrolleres for evt. skjule skader. Det må undersøkes årsak til at fliser har løsnet.
- Glass i tak og vegg må byttes eller konstruksjon bygges opp på annen måte
- I tiltakskostanden er det hensyntatt å skifte glass og legge nytt gulv. Valg av løsning vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



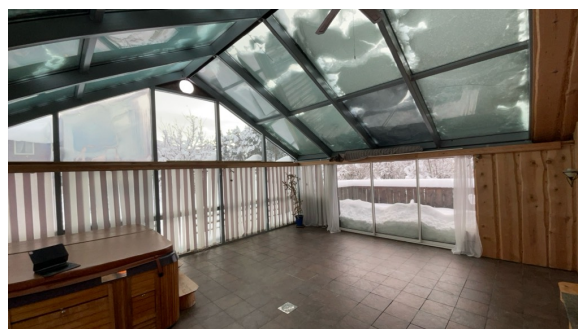
Store deler av flis gulvet er løse og skadet



Sprekk i glass



Sprekk i glass



Oversikt

INNENDIG

Overflater

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

- Info: Ved kontroll av innvendige overflater er det kun foretatt visuell befarings. Det er ikke foretatt flytting møbler siden de er tunge og lar seg ikke flytte på uten hjelp, det er vurdert til at det ikke er risikokonstruksjoner i de områder som er møblert og ikke lar seg flytte på.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

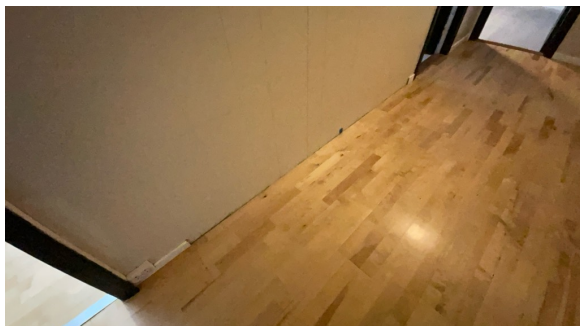
- Flytende gulv av parkett ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten. Det gir knirk/bevegelse i gulvet enkelte plasser som kommer av at gulvet da ligger for trangt mot vegger/fast inventar. Flytende gulv må ha bevegelsesmuligheter. Gjelder stue, kjøkken og gang 1. etasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

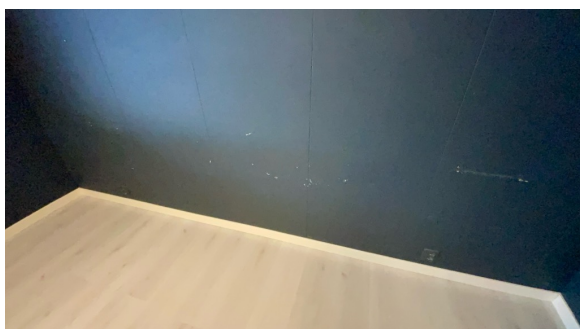
Tilstandsrapport



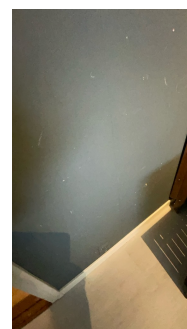
Mangler deler av gulvlist i gang 1. etasje, noe knirk og bevegelse i gulvet.



Eldre fuktmerker i parkett ved radiator i gang 1. etasje



Overflateskader på veggplater soverom 2



Overflateskader på soverom 1

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

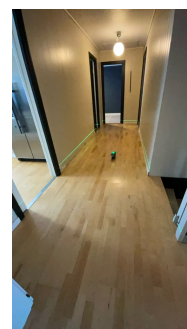
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert.



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 14 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

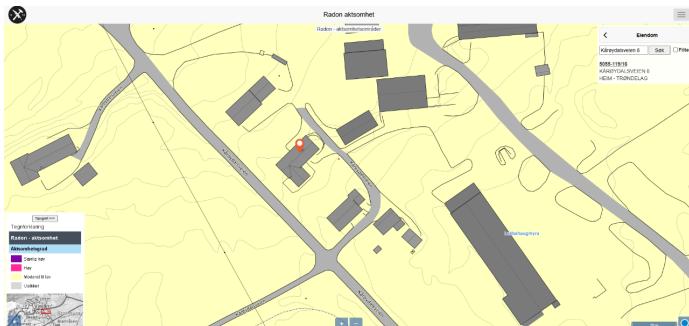
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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.

Tilstandsrapport



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

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i trapperom og peis med innsats på stue i underetasjen. Vedovn på stue i 1. etasje. Siste utførte tilsyn er utført 12.01.2023 og siste feiing er utført 08.11.2024

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pakning på dør til peisinnsats i underetasje er løs/slitt og håndtak på dør er løs.
- Vedovn i underetasje mangler pakning på dør.
- Vedovn i 1. etasje er pakning slitt og mangler på deler av døra.
- Sprekk i flis under vedovn i underetasjen.
- 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:
- Pakning og håndtak bør byttes på peisinnsats i underetasjen.
- Pakning på øvrige ildsted bør også utbedres
- Lokal utbedring av flis/skifer inkludert utbedring av fuger må kunne påregnes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på øvrige ildsteder, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Integrert peis i pipe i underetasjen



Vedovn i underetasje, det er montert varmekremlings vifte opp til 1. etasje i etasjeskiller. Det bør monteres pakning på dør.



Vedovn på stue i 1. etasje, pakning på dør bør utbedres

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, har laminat og har beleg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Panel er montert dirkete på siporex stein.

- Info: Ved kontroll av innvendige overflater er det kun foretatt visuell befarng. Det er ikke foretatt flytting møbler siden de er tunge og lar seg ikke flytte på uten hjelp, det er vurdert til at det ikke er risikokonstruksjoner i de områder som er møblert og ikke lar seg flytte på.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

- Synlige sprekker i betonggulv lagerrom
- Gang er ikke innredet ferdig
- Saltutslag er synlig i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

- Gang 3 bør ferdigstilles
- Ikke behov for tiltak vedrørende sprekker i gulv ut fra det som er synlig ved befarng. Bør uansett overvåkes for å kontrollere om det er bevegelser over tid.



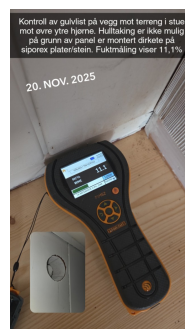
Gang 3 er ikke ferdig innredet



Sprekker i betonggulv lagerrom



Inspeksjonsluka til tank sett fra lagerrom. Planlagt brukt til oppvarming av varmtvann



Kontroll av gulvlist på vegg mot terreng i stue mot øvre hjørne. Hulltaking er ikke mulig på grunn av panel er montert dirkete på siporex plater/stein. Fuktmåling viser 11,1%

TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke med innstøpt isolert ståltank som er planlagt brukt til lagring av oppvarmet vann for vedfyrte varmelegger. Tanken er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

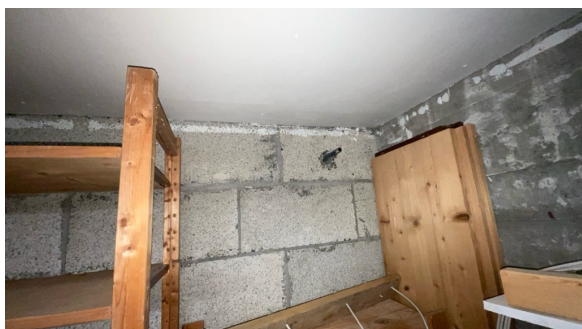
- Krypjkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å kontrollere krypkjeller jevnlig og sørge for god ventilering.



Åpning mot tank er tilgjengelig fra lagerrom. Tank er ikke kontrollert



Rør inn på tank er skjult bak stein i lagerrom



Rør ut fra tank

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt åpen tretrapp med spilerekkverk i 1. etasje.

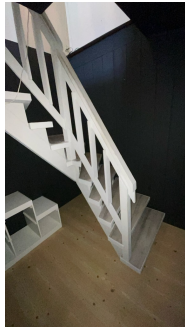
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Noe overflateslitasje på belegget i trinn

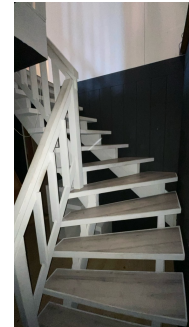
Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak på overflater, må vurderes ut fra egne ønsker og behov.

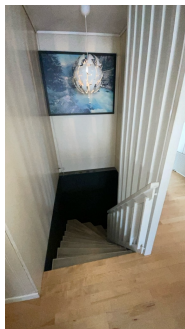
Tilstandsrapport



Trapp sett fra kjeller/underetasje



Trapp sett fra kjeller/underetasje



Trapp sett fra 1. etasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

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

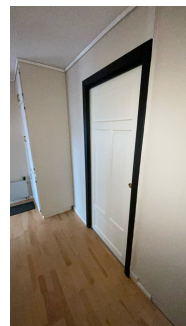
Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Dører til soverom og bad/vaskerom



Skyvedør til kjøkken



Skyvedør mellom hagestue og stue. Dør til gang tar i terskel

Innvendige dører - underetasje

Innvendig har boligen finerdører i underetasjen og ståldør til lagerrom.

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport



Dør til teknisk rom sett fra lagerrom. Døra tar i karm



Dør til gang sett fra teknisk rom bolig.



Dør til vindfang sett fra gang



Dør til bad og teknisk rom leilighet

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Faglært arbeid av Belsvik Elektro og Bakken VVS AS. Øvrig arbeid er ukjent

Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
100 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, høyskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Årstall: 1974

Kilde: Andre opplysninger: www.boligmappa.no

UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke lagt silikon/mykfuge som sikring i bunn av plater mellom sokkellist og veggplater.

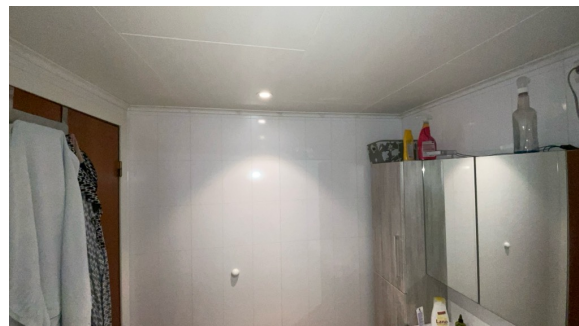
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere mykfuge i overgang sokkellist og veggplater for å ivareta vannsikkerheten og platene.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

TG 2 Overflater Gulv

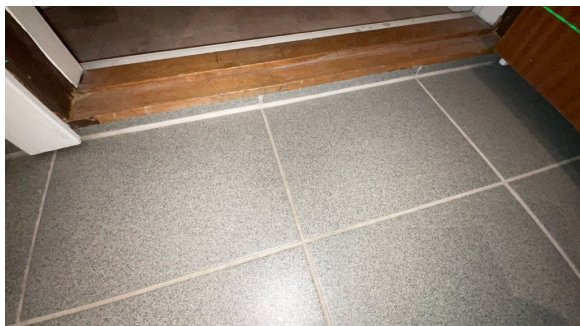
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 32 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til gulv foran dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Vannsikkerheten for rommet er ivaretatt med overhøyde fra gulv til dørterskel.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.



Dørterskel er hevet for å ivareta vannsikkerheten



Oversikt

UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran er ikke synlig ved kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:
- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran
- Liten plass for å trekke frem dusjkabinett mellom toalett og innredning

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tiltak:
- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig. Det skal bekrefte at arbeidet er fagmessig utført.
- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig

Tilstandsrapport



Oversikt



Sluk



Sluk

UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

Sanitærutstyr og innredning

100 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, høyskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Sprekk i toalettsete/ring
- Lys over speilskap virker ikke
- Skade på speilfolie i nedre del av speil

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Toalettsetet og ring bør byttes
- Lys over speil må kontrolleres/utbedres

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Lys over speilskap må kontrolleres



Skade i servant, tett med fugemasse

UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter.

Vurdering av avvik:

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

- Støy i avtrekksvifte på vegg.

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.

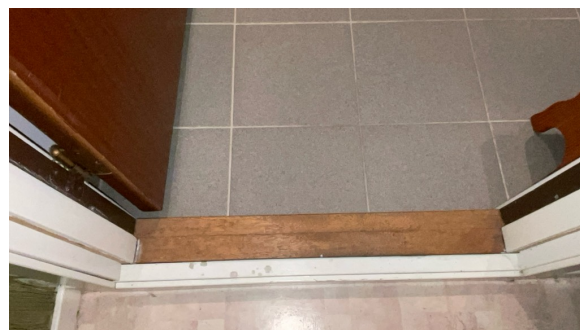
- Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.

Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.

- Avtrekksvifte bør rengjøres og kontrolleres pga. støy



Mekanisk avtrekk på vegg



Standard dørterskel uten tilluft

UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende tekniske rom. Fuktmåling viser 9,4%. Ingen forhøyde fuktavvik er målt.

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende tekniske rom. Fuktmåling viser 9,4%.
Ingen forhøyde fuktavvik er målt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering.
140 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speilskap, 2 lys over speilskap, 3 høyskap, vegghengt hylle, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er ikke montert sokkellist på våtromplater og det er ikke lagt silikon/mykfuge som sikring i bunn av plater.
- Sideplater på vegghengt toalett er løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Vindu i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjkabinett og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Vindu er da beskyttet.
- Det anbefales å montere mykfuge i overgang gulvbelegg og veggplater for å ivareta vannsikkerheten og platene.
- Plater på toalett må festes på riktig plass. Anbefaler også montere en overgang mellom gulv og vegg for å gjøre det estetisk penere.

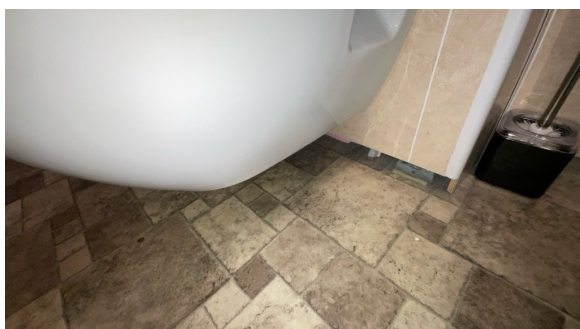
Tilstandsrapport



Oversikt



Sideplater på vegghegt toalett er løsnet.



Mangler sokkel/belegg mellom gulv og veggplater på toalett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt 15 mm høydeforskjell på gulv ved skyvedør til garderobe til gulv foran dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

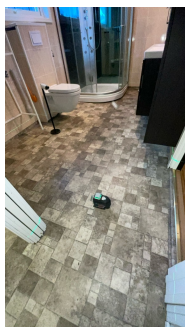
- Selger opplyser at gulvvarmen er noe ujevn på grunn av 2 kurser til bad og garderobe som styres manuelt fra teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

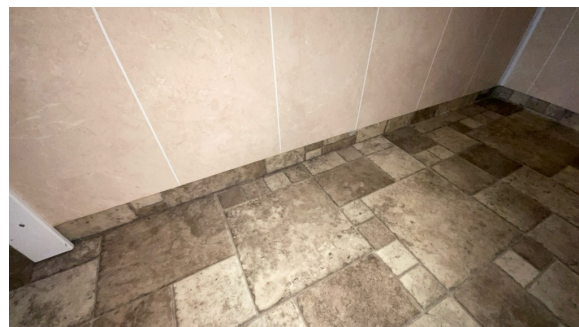
- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

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



Oversikt gulv, høyde er målt fra skyvedør til garderobe. Belegg ved dør er ført opp på dørterskel.



Belegg mot skillevegg er ikke tett. Veggen er nok satt opp på gulvet. Anbefaler å få sveiset/fuget overgang gulv og vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt av ukjent alder. Vinylbelegg er ført ned under klempotte i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Størrelsen på dusjkabinettet medfører at inspeksjon av sluk er vanskelig, ikke tilstrekkelig plass for å trekke det frem.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Oversikt



Sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

140 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speilskap, 2 lys over speilskap, 3 høyskap, vegghengt hylle, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Lokal utebdring må påregnes evt. bytte av innredning.

Tilstandsrapport



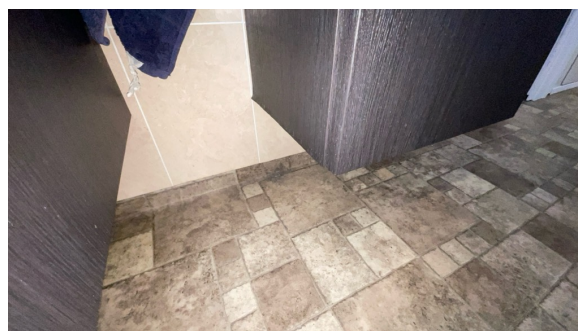
Synlig slipp av folie på innredning



Oversikt



Oversikt



Synlig slipp av folie på innredning

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil i vindu og åpningsvindu. Det er montert mekanisk avtrekksvifte i tilstøtende garderoberom

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
 - Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
 - Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
 - Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskifting i boligen.
- Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.
- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Kontroll er utført av bunnsvill ved skillevegg mot garderobe hvor det mangler fugemasse/sveiset belegg ved overgang gulv og vegg. Ingen fuktavvik er målt.

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill ved skillevegg mot garderobe hvor det mangler fugemasse/sveiset belegg ved overgang gulv og vegg. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBELLEILIGHET)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken underetasje:

Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Radiator på vegg. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kantlist mangler på benkeplater ved komfyr
- Kjøkkenet fremstår som helt og fint, men med aldriingsmessige slitasjer og mindre skader.
- Overflateskader på Kjøkkengulv

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



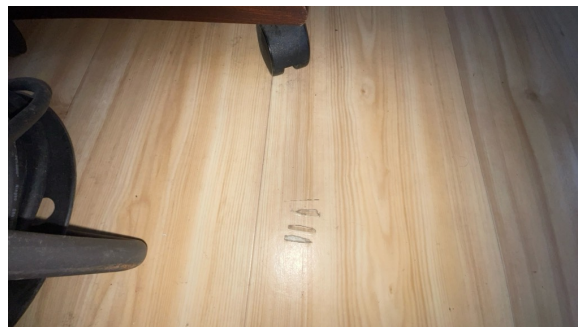
Kantlist mangler på benkeplater ved komfyr



Oversikt



Oversikt



Overflateskader på Kjøkkengulv

UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBELLEILIGHET)

Tilstandsrapport

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.
- Mangler deksel over lyspære, fare for fukt og fett opp til elektriske komponenter med påfølgende kortslutning.
- Høyde mellom komfyr og ventilator er for liten, 36 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anbefaler å bytte ventilator pga. manglete deksel over lys og ut fra en alder på ventilator.
- Info: For frittstående komfyrer med glasskeramisk platetopp, induksjonstopp, eller induksjonstopp integrert i benken, skal kjøkkenviften installeres 45-64 cm over platetoppen. En gassplatetopp krever noe høyere avstand, minst 65 cm.



Oversikt



Mangler deksel over lyspære

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje.

Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater.

Profilert IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt 1 ½ vask med avrenningsbeslag. Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Vannsikker plate på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Slitasje på kjøkkengulv ved benk og svelling i skjøt
- Mangler tetting rundt ventilator rør opp på kryploftet over ventilator skap.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hvitevarer

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik for å sikre at skadene ikke utvikler seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden hvitevarer fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre produkter.

Tilstandsrapport



Oversikt



Svelling/skade på kjøkkenfront under vask



Mangler tetting rundt ventilatorrør opp på kryp loftet over ventilatorskap.



Slitasje på kjøkkengulv ved benk og svelling i skjøt

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekksrør er ikke ført tilstrekkelig opp i avtrekkshette på tak og mangler isolering

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rør må føres opp i luftehett og isoleres. Det må også tettes mot himling



Oversikt



Avtrekksrør er ikke ført tilstrekkelig opp i avtrekkshette på tak og mangler isolering

SPESIALROM

UNDERETASJE > TEKNISK ROM (HYBELLEILIGHET)

Overflater og konstruksjon

Teknisk rom underetasje hybel/leilighet: (Tidligere toalett)

Tilstandsrapport

Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk på vegg. Plassbygde hyller på vegg, lysarmatur med stikkontakt og opplegg for vaskemaskin. Klargjort for toalett.

- Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom, men som teknisk rom/tidligere toalett. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

- Rommet har kun naturlig ventilering

- Rommet mangler tilluftsventilering

- Delvis løs tapet på vegg

- Overflater har nådd over halvparten av forventet levetid, vannsikkerheten for rommet er usikker.

- Rommet er vurdert ut fra dagens bruk uten direkte vannbelastning på overflater og den tids byggemetode for teknisk rom/toalett. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

- Presisering. Rommet er ikke vurdert som ett våtrom etter dagens gjeldende krav grunnet byggemetode.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og tettesjikt/membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig, det avhenger av fremtidig bruk og egne ønsker.

- Ved renovering må rommet renoveres iht. dagens gjeldende krav iht. fremtidig bruk.



Oversikt

UNDERETASJE > TEKNISK ROM 2 (BOLIG)

TOG 2 Overflater og konstruksjon

Teknisk rom underetasje bolig:

Malt betonggulv. Malt pusset mur og malte plater på vegg, Malt panel i himling.

Vaskekum, varmtvannsbereder og innerdel varmepumpe. Fastmonterte hyller på vegg. Hovedstoppekrane. Radiator i himling.

- Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom, men som teknisk rom ut fra overflater av mur og type bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

- Rommet har ingen tettesjikt

- Sprekk i betonggulv

- Rommet har kun naturlig ventilering via ventil på vegg og via åpningsvindu.

- Rommet er vurdert ut fra dagens bruk uten direkte vannbelastning på overflater og den tids byggemetode med mur/betong på gulv og vegg. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

- Presisering. Rommet er ikke vurdert som ett våtrom etter dagens gjeldende krav grunnet byggemetode.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og tettesjikt/membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig, det avhenger av fremtidig bruk og egne ønsker.

- Ved renovering må rommet renoveres iht. dagens gjeldende krav.

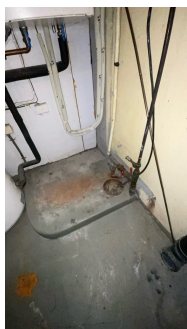
Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

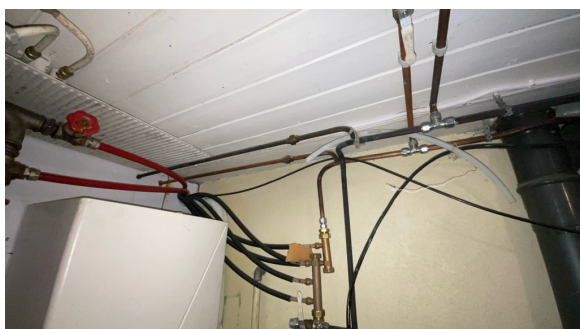
Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert i teknisk rom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Åpne rør i himling teknisk rom



Hovedstoppekrane og egen stoppekrane på utekrane med drenering

Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannfordelingskolber er plassert i himling på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Avrenning fra fordelerkolbe skal ledes til sluk/avløp, alternativt kan det monteres automatisk vannstoppeventil som ivaretar vannsikkerheten.



Vannfordeling til bad 1. etasje, mangler merking



Vannfordeling til bad underetasje. Kurser merket. Kan med fordel merkes på egen kursplansje.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Rør i teknisk rom har vært utbedret med fugemasse

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmepumpe.

Plassering: Teknisk rom

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Fast

Produksjonsår: 2007

Service utført: Nei

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Info hentet fra varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Andre tiltak:

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



Innerdel



Fordeling av varme og sirkulasjonspumper



Ytterdel

Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue 1. etasje

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Fast med utvendig servicebryter

Produksjonsår: 2002

Service utført: Nei

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

- Isolasjon på utvendige rør er forviftret.

Konsekvens/tiltak

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

Andre tiltak:

- For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.
- Isolasjon på utvendige rør bør byttes/utbedres og tildekkes for å sikre god effekt på varmepumpen

Tilstandsrapport



Innerdel



Ytterdel

TG 1 Varmtvannstank

Daikin varmtvannstank som er på ca. 300 liter som er tilkoblet luft til vann varmepumpen.

Produksjonsår: 2007

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Fast



TG 2 Vannbåren varme

Gulvvarme i hagestue og bad 1. etasje. Øvrige rom har radiatorer på vegg og stue i underetasjen som er tilkoblet luft til vann varmepumpe. Manuell styring av vannfordeling fra teknisk rom

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

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 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 med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.

- Etter befaringen er det utbedret og kontrollert påviste avvik i garasje 1. etasje, utbedret kabler i himling gang

- 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

Tilstandsrapport

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 Renoveret sikringsskap 2023. Montert AMS Strømmåler av OneCo 10.10.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Etter befaringen er installasjon i garasje kontrollert/utbedret av AS Elektro.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Det ligger totalt 7 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2017 - 2022
- Samsvarserklæring for spotter på stue og garasje/hobbyrom er datert 18.10.2023, tilsendt pr. epost med beskrivelse.
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

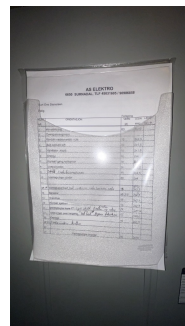
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle 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.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 **Branntekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 i begge etasjer. Brannslukker i 1. etasje og i leilighet underetasje

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

Nei - Selger har kjøpt ny brannslukker til leilighet i underetasjen etter befaringen.

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

Nei - Informasjon:

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

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

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

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

Nei - Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra ca.

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

Tilstandsrapport

som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Synlig grunnmursplast langs grunnmur



Synlig grunnmursplast under veranda mot krypkjeller og ståltank

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokk i lagerrom og garasje.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Sprekk i mur ved garasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av grunnmur når det er snøfritt.



Sprekk i mur ved garasje.



Oversikt



Oversikt, mur har behov for vask og overflatebehandling

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde. Betongheller i innkjørsel.

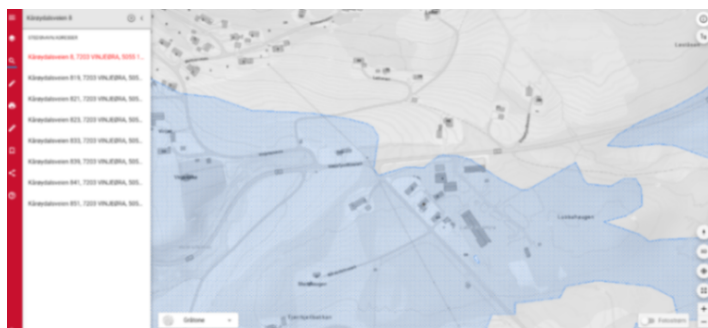
Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Aktsomhetskartet kan brukes for å gjøre vurderingene i steg 2 til 3 i prosedyren i NVE 1/2019 kapittel 3, for å avdekke om tiltaket ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Det vil si at dersom tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred må tiltakshaveren fortsette med prosedyren fra steg 4. Dette vil i fleste tilfeller innebære å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løсне- og utløpsområde.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Ikke behov for tiltak vedrørende kvikkleire ut fra gitte info. Ta kontakt med kommunen for ytterlige informasjon.



Oversikt

- Aktsomhetskartet kan brukes for å gjøre vurderingene i steg 2 til 3 i prosedyren i NVE 1/2019 kapittel 3, for å avdekke om tiltaket ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Det vil si at dersom tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred må tiltakshaveren fortsette med prosedyren fra steg 4. Dette vil i fleste tilfeller innebære å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løсне- og utløpsområde.



Bilde hentet fra Interiørfoto



Bilde hentet fra Interiørfoto

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobber/jernrør og er fra ca. 1973. 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.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

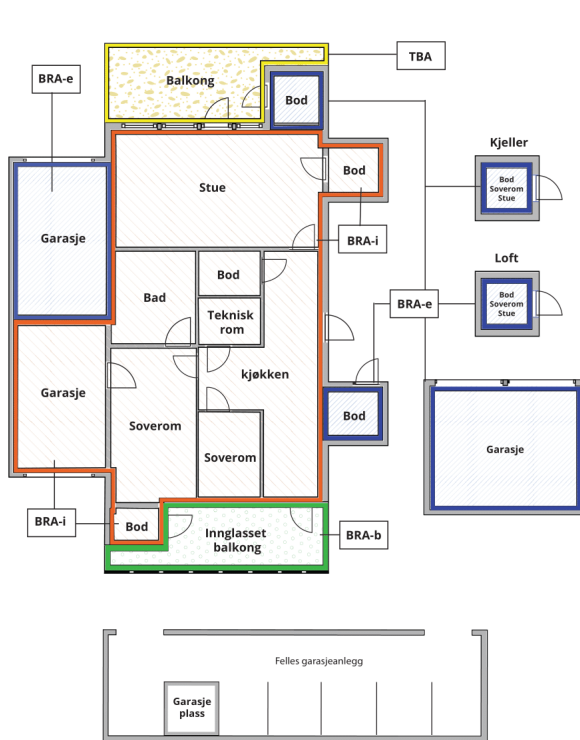
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	112	32		144	
1. etasje	139	36		175	65
SUM	251	68			65
SUM BRA	319				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang (hybelilighet), gang (hybelilighet), soverom (hybelilighet), bad (hybelilighet), teknisk rom (hybelilighet), kjøkken (hybelilighet), stue (hybelilighet), gang 2 (bolig), gang 3 (bolig), lagerrom (bolig), teknisk rom 2 (bolig)	Garasje, bod	
1. etasje	Hagestue, gang, stue 2, kjøkken, soverom, soverom 2, garderobe, bad/vaskerom	Garasje/verksted	

Kommentar

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Veranda ved hagestue og balkong med utgang fra soverom

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.

- Utforming av bygningskonstruksjoner med vinkler som ikke er rette med videre i lagerrom og på veranda, gjør at arealet er vanskelig å måle nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 20.12.1969. Det foreligger fasadetegninger av tilbygget garasje i underetasjen og garasje/verksted i bod uten plantegninger. Disse er ikke angitt med dato. Tilbygg av hagestue i 1. etasje er datert 02.05.2002 hos Hemne bygningsråd.
- Underetasje: Stue er utvidet inn i gang, boder og vaskerom. Div rom og matbod er endret til bad. Gang er slått sammen til en gang. Påbygd lagerrom i 2002 er ikke angitt på noe tegninger. Endringer krever søknad om bruksendring.
- 1. etasje: Vindfang og gang er slått sammen til ett rom. Soverom ved bad er endret til garderobe og redusert i størrelse for å kunne etablere større bad/vaskerom. Hagestue er på tegninger fra 2002. Garasje/verksted er ikke angitt på noe plantegninger, kun fasadetegninger uten dato. Endringer krever ingen søknad om bruksendring.
- Info - Hva er en bruksendring?
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.
- Det bør undersøkes med Heim Kommune vedrørende lovlighet grunnet utvidet lagerrom i kjeller og at det kun foreligger tegninger av fasade ved tilbygg av garasje. Areal i matrikkel samsvarer ikke med det som er bygget.
- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	216	103

Kommentar

Enebolig

- Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- P-rom
- Underetasje: Vindfang (Hybelleilighet), Gang (Hybelleilighet), Soverom (Hybelleilighet), Bad (Hybelleilighet), Kjøkken (Hybelleilighet), Stue (Hybelleilighet), Gang 2 (Bolig), Gang 3 (Bolig)
- 1. etasje: Hagestue, Gang, Stue 2, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Bad/vaskerom
- S-rom
- Underetasje: Teknisk rom (Hybelleilighet), Lagerrom (Bolig), Teknisk rom 2 (Bolig), Bod, Garasje
- 1. etasje: Garasje/verksted

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingenør
	Kurt-Ove Stenersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	119	16		0	960.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kårøydalsveien 8

Hjemmelshaver

Stenersen Kurt-Ove, Fævelen Trine Schei

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.10.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	09.10.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	33	Nei
Byggetegninger	20.12.1969	Tilsendt av megler	Gjennomgått	4	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	24.11.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	24.11.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Forenklet energiattest	24.11.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja
Samsvarserklæring fra AS Elektro. Hobbyrom og spotter stue	18.10.2023	Tilsendt av elektriker	Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring fra AS Elektro. Rehabilitering av sikringsskap	01.04.2022	Tilsendt av elektriker	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	Bekreftet av selgere pr. epost 15.12.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.
- **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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU2072>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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