

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hasselveien 11, 7200 KYRKSÆTERØRA

 HEIM kommune

 gnr. 101, bnr. 224

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 12.12.2024

Rapportdato: 17.01.2025

Oppdragsnr.: 20704-1488

Referansenummer: BR6491

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og loft
Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning. Koblete vinduer og 2-lags vinduer. Saltak med betongtakstein. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng med utgang fra stue i 1. etasje.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein med 3 doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe er festet over møne. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2011 på gavelvegg og karnapp ved stue. Takkonstruksjonen har A-takstol/taksperrer med tilgang til kott via luke og luke i himling på loft til kryploft. Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller og på soverom 3. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på soverom 1 loft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasje fra 2011. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2010. Bygningen har enkel kjellerdør i tre. Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke. Malt betongtrapp fra terrasse til stue. Betongtrapp fra parkering til kjeller med enkelt rekkverk. Betongtrapp som er kledd med Royal terrassebord. Smijernsrekkverk som er ca. 76 cm på trapp ved inngang til kjøkken. Håndløper på 2 sider ved hovedtrapp.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er rentbrennende vedovn på stue av ukjent alder. Vedovn på kjøkken og på 2 soverom oppe på loftet av ukjent alder.

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av innforet yttervegg i lagerrom mot dusjrom. Det er målt 24,1%. Vegg er bygget opp med betong, forhudningspapp, leker plast og panel.

Boligen har tett malt tretrapp mellom 1. etasje og loft, beleg i trinn og håndløper på vegg. Tett lakkert tretrapp mellom 1. etasje og kjeller. Innvendig har boligen finerdører og furu fyllingsdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Flis på gulv, våtromsplater på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering. Åpen dusj. Speilskap og ett dobbelt overskap på vegg. Hovedstoppekrane.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. Stråleovn på vegg. 60 cm servantskap med heldekkende servant, skrått underskap med laminert benkeplate, overskap, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegger med skyvedører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malte slette vegger og malt slett himling. Nedgang til kjeller. Vedovn. Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og dobbel heldekkende vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over kjøkkenbenk ved vask og kokesone. Komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskekjeller

Betonggulv, malt pusset mur på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering. Varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom kjeller.

Flis på gulv, malte slette plater på vegg og i skrå himling. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekrane med reduksjonsventil og vannmåler er plassert på dusjrom.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad i 1. etasje. Rørfordeling og rør er plassert på vegg i lagerrom kjeller.

Det er avløpsrør av støpejern.

Det er avløpsrør av plast fra bad i 1. etasje.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i pipe, ventiler i grunnmur og ventiler i vindu.

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Mitsubishi

Elektrisk tilkobling: Dirquete med egen sikringskurs
Produksjonsår: 2014

Service utført: Det er utført service/flytting for ca. 3 år siden

Høix varmtvannstank som er på ca. 120 liter.

Produksjonsår: 2023

Plassering: Vaskekjeller

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Sikringssskap er plassert i gang med skruesikringer, automatsikringer og AMS Strømmåler. Åpent og skjult anlegg. Siste elkontroll er utført av Hemne Kraftlag 02.06.2016

Brannmelder i alle etasjer. Brannslukker fra 2015 i gang ved trapp/sikringssskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Dreneringen er av ukjent alder.

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

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

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

Svakt skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000.

Øvrige avløpsledninger er av støpejern og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast og er av ukjent alder. 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 25.04.1951

- Kjeller: Disponibelt rom er benyttet til lagerrom, avkledning, dusj og badstue er i dag vaskekjeller og dusjrom. Matkjeller i gang er ikke avdelt. Endring av gang/matkjeller krever søknad bruksendring.

- 1. etasje: Vindfang og gang er slått sammen til ett rom, soverom er fjernet og lagt til i stue. Vaskerom og bislag er endret til soverom og bad. Spiskammers er ikke bygget. Endringer krever søknad/bruksendring.

- Loft: Lagerrom er ikke angitt på tegninger. Det utløser krav om søknad/bruksendring.

- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn til kommunen for å oppdatere dagens bruk og for å verifisere omfang vedrørende søknad/bruksendring. Vedlagte tegninger kan benyttes om dem godtas fra kommunen.

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

- Info:

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

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

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 25.05.2000

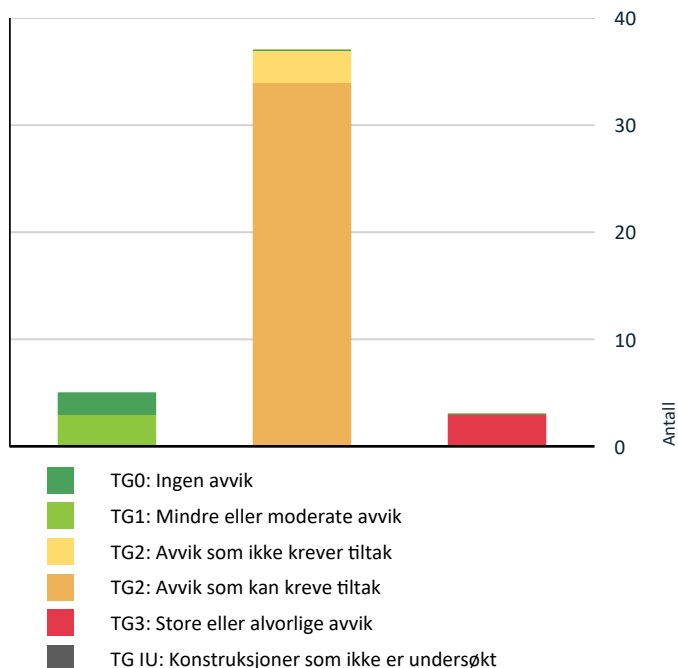
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge. Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

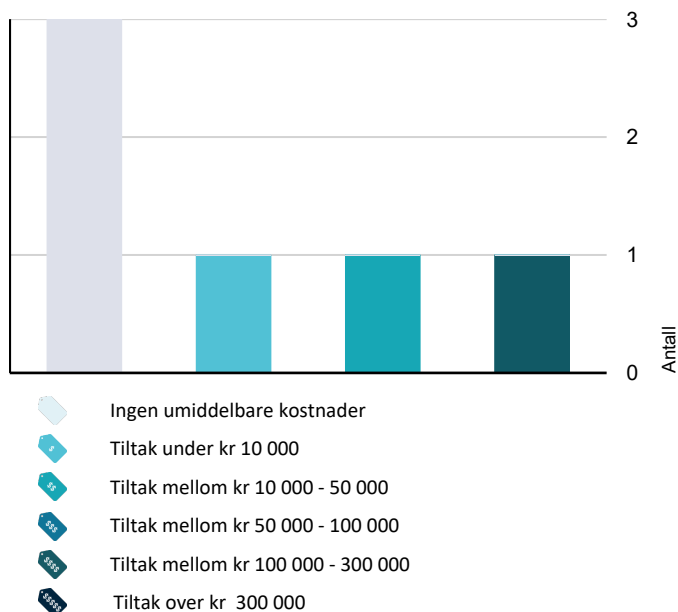
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom (Ikke måleverdig areal) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Registrering av grunn er utført 10.02.1961

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein med 3 doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Er en del mose på taket.
 - Taktekkingen er vurdert ut ifra alder, forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekkingen.
 - Undertak er vurdert ut ifra alder, forventet brukstid er oppbrukt på undertaket. Kontroll var ikke mulig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekkingen.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak og taktekking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe er festet over møne. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Trekledning har blæring i overflatebehandling på enkelte bord. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.
- Noe slitasje på kledning

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Utbedring av lufting må gjøres ved bytte av kledning når det blir behov eller om bruk av bolig endres, må dette holdes under oppsikt.
 - Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.

Tilstandsrapport



Blæring i overflate enkelte steder

TE1 Veggkonstruksjon - 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2011 på gavelvegg og karnapp ved stue.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson



TE2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstol/taksperrer med tilgang til kott via luke og luke i himling på loft til kryploft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen.

- Loftsluke og kottluker er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet/kottet og forårsaker fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker inneklimate. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.
- Takkonstruksjon må kontrolleres ifb. bytte av takteking og undertak



Sorte merker i underpanel inne på kott. Ingen fukt er målt på befaringsdagen. På kryploft er det ingen/begrenset lufting ned langs taksiden



Oversikt kott



Oversikt kryploft

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller og på soverom 3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TE1 Vinduer - 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasje fra 2011

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson



TE2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på soverom 1 loft.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2010.

Årstill: 2010

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Balkongdør er noe slitt i overflaten. Dør er justert etter befaringen.



Hoveddør



Inngangsdør ved kjøkken

TG 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

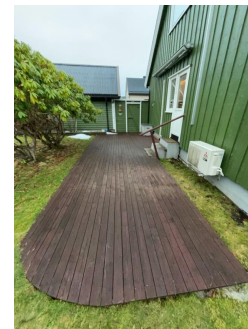
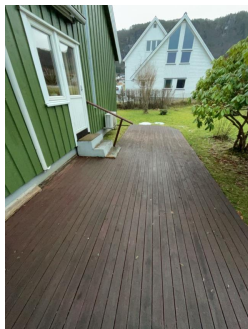
Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Vask/overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



TG 2 Utvendige trapper

Malt betongtrapp fra terrasse til stue. Betongtrapp fra parkering til kjeller med enkelt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

- Trapp mellom terrasse og stue er skjev
- Sprekk i betongdekke foran dør i kjeller.
- Det er ikke membran/tekking på repo til trapp ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:
 - Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket
 - Tiltakskostnad er satt ut fra montering av rekkverk i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.
 - Åpninger i rekkverk til kjellertrapp bør endres for å ivareta personsikkerheten

Tilstandsrapport



Trapp fra terrasse til stue i betong med håndløper på en side.



Sprekk i betongdekke foran dør i kjeller.



Saltutslag er synlig under repo på trapp som følge av manglende membran/tekking under terrassebord



Rekkverk er montert etter befaringen.

TG 2 Utvendige trapper - 2

Betongtrapp som er kledd med Royal terrassebord. Smijernsrekkverk som er ca. 76 cm på trapp ved inngang til kjøkken. Håndløper på 2 sider ved hovedtrapp.

Vurdering av avvik:

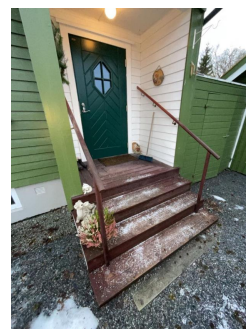
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



Trapp til vindfang ved kjøkken



Hovedtrapp

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

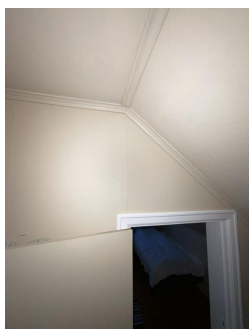
• Det er avvik:

- Slitasje på parkett i stue og synlige sprekker mellom parkettbord
- Eldre fuktskade er synlig på himlingsplater over balkongdør i stue. (Årsak til skade er utbedret)
- Sprekk i enkelte plateskjøter
- Sprekk/skade i skjøt på soverom 1 ved vedovn
- Løs tapet ved kottdør på soverom 3

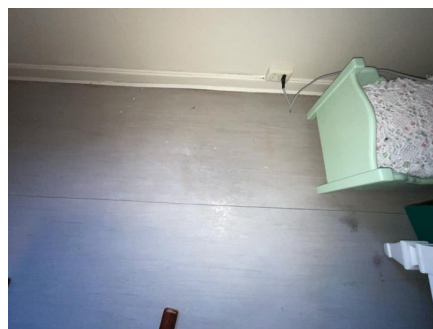
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

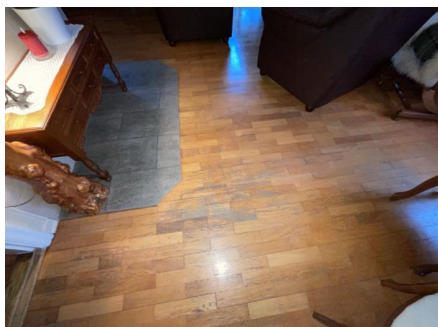
- Lokal utbedring må kunne påregnes. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut



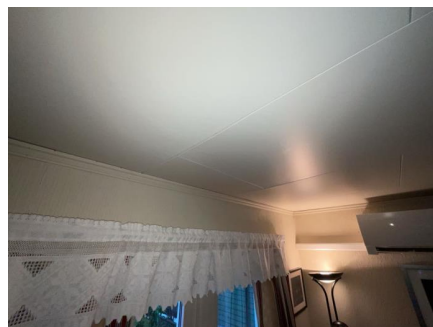
Sprekk i plateskjøt på soverom 2



Synlig sprekk og slitasje på belegget inne på soverom 1



Slitasje på parkett stue



Eldre fuktskade er synlig på himlingsplater over balkongdør i stue. Skadeårsak er utbedret ved renovering av yttervegg ifølge kontaktperson.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje

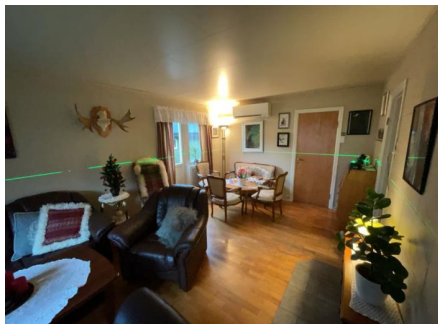
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 21 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra matskap mot senter av gulvet. TG 2

Konsekvens/tiltak

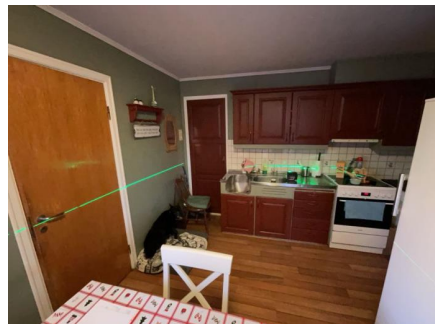
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

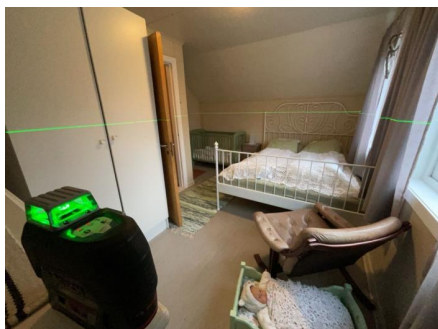
Tilstandsrapport



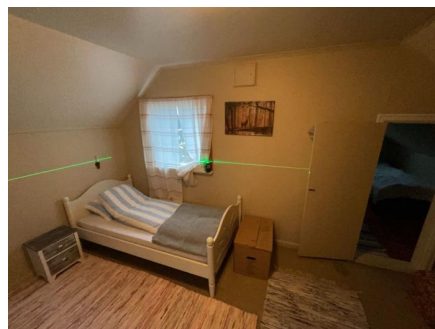
1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av en del av stue fra salong mot gang. Det er målt 14 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 21 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra matskap mot senter av gulvet. TG 2



Loft.
Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



Loft.
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er rentbrennende vedovn på stue av ukjent alder. Vedovn på kjøkken og på 2 soverom oppe på loftet av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

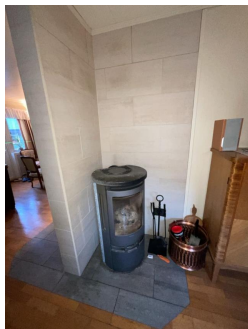
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

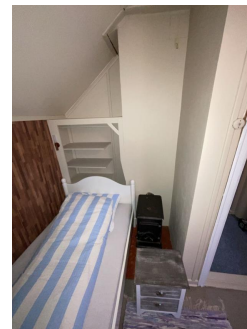
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tiltak:

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

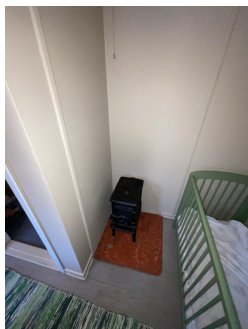
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.



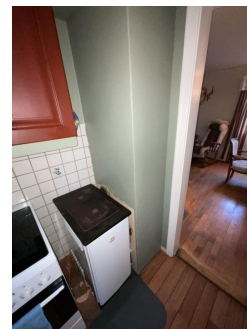
Vedovn på stue



Vedovn på soverom loft



Vedovn på soverom loft



Vedovn på kjøkken

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av innforet yttervegg i lagerrom mot dusjrom. Det er målt 24,1%. Vegg er bygget opp med betong, forhudningspapp, leker plast og panel.

Vurdering av avvik:

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

- Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde. Vanlig byggemetode på byggeår

- Belegg i gang er løsnet i skjøt på gulvbelegg

- TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 24,1%

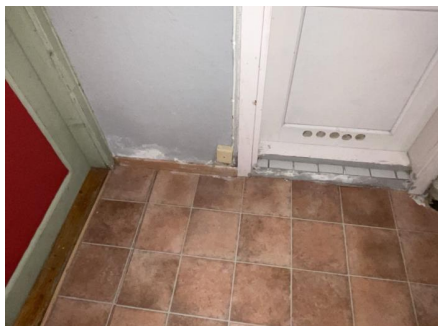
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.
- I tiltakskostand er det hensyntatt å fjerne innforede vegger med plater/panel for å åpne inn mot mur/betong. Valg av løsning vil påvirke tiltakskostand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



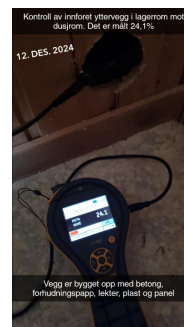
Synlig saltutslag i gang ved dør mot gang og mot dusjrom



Synlig saltutslag/misfarging på vegg i kjeller ved utgang



Oversikt lagerrom hvor det ble foretatt hulltaking i innforet yttervegg



Kontroll av innforet yttervegg i lagerrom mot dusjrom. Det er målt 24,1%. Vegg er bygget opp med betong, forhudningspapp, lekter, plast og panel.

TG2 Innvendige trapper

Boligen har tett malt tretrapp mellom 1. etasje og loft, belegg i trinn og håndløper på vegg. Tett lakkert tretrapp mellom 1. etasje og kjeller

Vurdering av avvik:

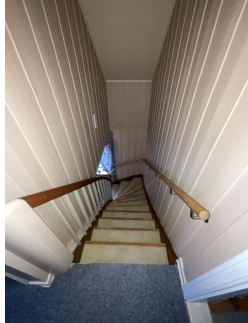
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

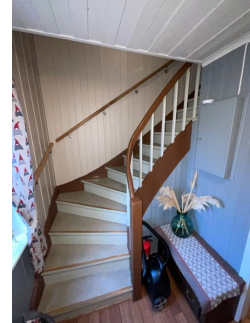
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

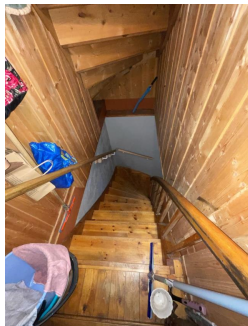
Tilstandsrapport



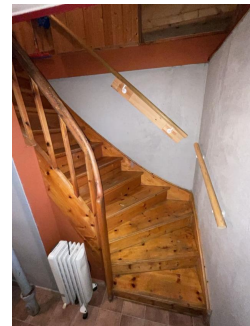
Trapp sett fra loft mot 1. etasje



Trapp sett fra 1. etasje mot loft



Trapp sett fra 1. etasje ned mot kjeller



Trapp sett fra kjeller

Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og furu fyllingsdører

Vurdering av avvik:

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

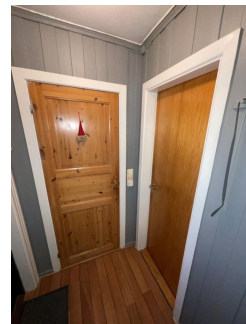
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



Dør til gang, trapperom og vindfang ved kjøkken sett fra stue



Dør til bad og soverom sett fra vindfang ved kjøkken



Dører i kjellergang mot gang 2, dusjrom og vaskekjeller



Dører i kjeller til toalettrom og bodar

VÅTROM

KJELLER > DUSJROM

Generell

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

Flis på gulv, våtromsplater på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering. Åpen dusj. Speilskap og ett dobbelt overskap på vegg. Hovedstoppekrane.

Vurdering av avvik:

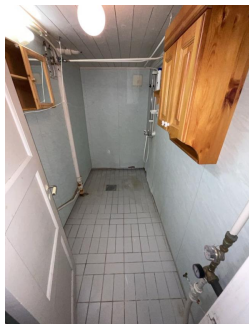
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Synlige skader på våtromsplater
- Mangler dør på speilskap
- Naturlig ventilering via ventil i vegg
- Soilsluk fra byggeår
- Ingen membran på gulv.

Konsekvens/tiltak

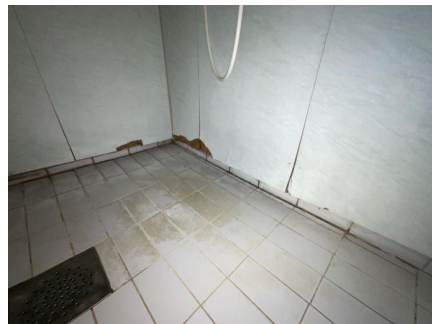
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



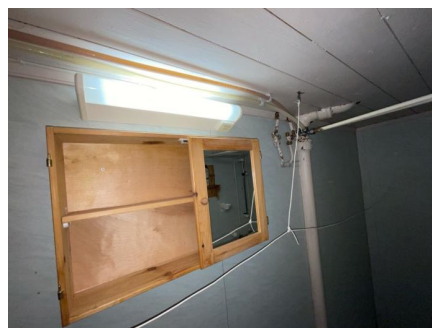
Oversikt



Synlige skader på våtromsplater



Soiisluk fra byggeår uten synlig membran på gulv



Mangler dør på speilskap

KJELLER > DUSJROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

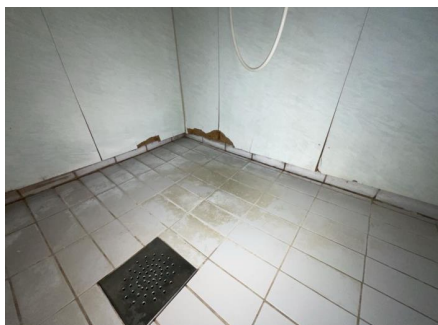
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Se hovedpunkt på bad. Tiltakskostand ligger på hovedpunktet for badet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlige skader på plater i dusj



Oversikt mot dusj og skadde plater

1.ETASJE > BAD

Generell

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

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

60 cm servantskap med heldekkende servant, skrått underskap med laminert benkeplate, overskap, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegger med skyvedører.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Kontaktperson

1.ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.

Årstall: 2000

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Liten kantskade på laminat ved plateskjøt i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

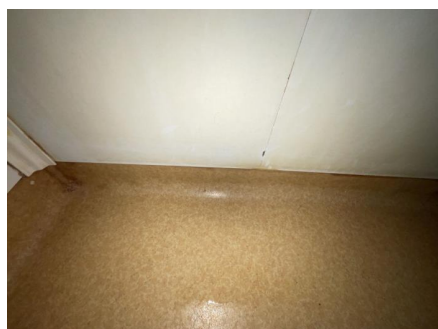
- Det anbefales å forsegle plateskjøter hvor det påvist mindre hakk som ekstra vannsikring.



Oversikt



I bunn av plater i dusj er det fuget



Liten kantskade på laminat ved plateskjøt i dusj.

1.ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Stråleovn på vegg. Det er målt 43 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2000

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er avvik:

- Gulvskinne for dusj avgrensner rommet mot sluk

- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Lite lokalt fall rundt sluk i dusj.

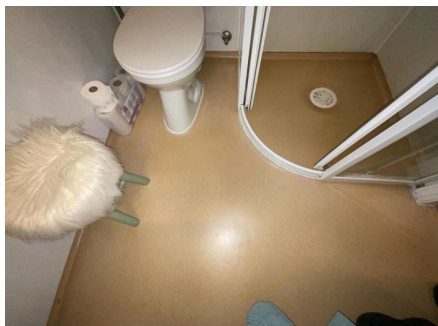
- Rørgjennomføring i belegg under servant er tetting noe slit/dårlig løsning.

Konsekvens/tiltak

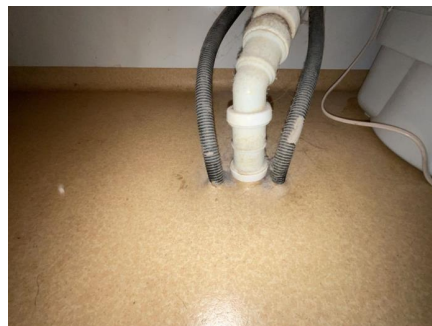
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Utbedring rundt rørgjennomføring i gulv bør utbedres/sikres på en bedre måte.



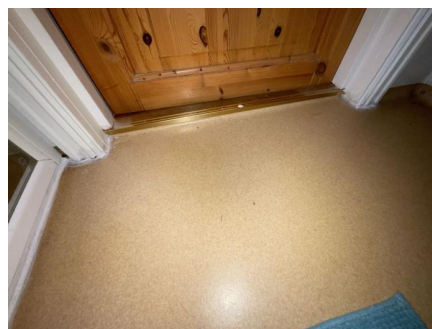
Oversikt



Rørgjennomføringer i gulv bør fuges og sikres på en bedre måte. Ingen synlig skade i området.



Gulv i dusj



Belegg ved dør

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2000

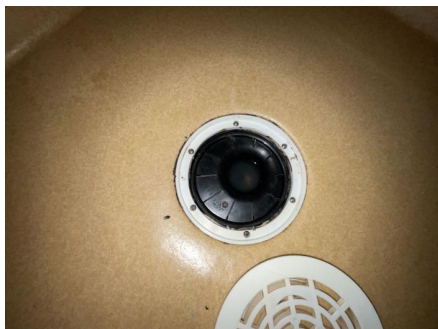
Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

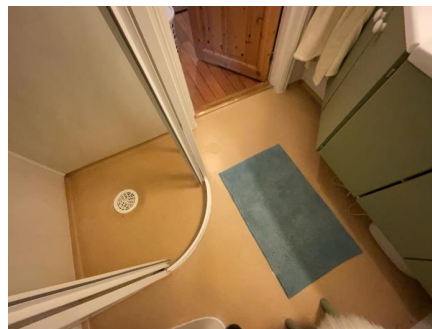
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



Vinylbelegg er ført ned under skrudd klemring i sluk.



Plassering av sluk

1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

60 cm servantskap med heldekkende servant, skrått underskap med laminert benkeplate, overskap, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedører.

Årstall: 2000

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ett hjul på dusjdør er skadet/borte
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.

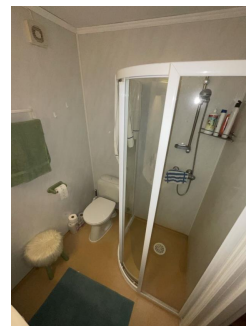
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Oversikt



Oversikt



Ett hjul på dusjdør er skadet/borte

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2000

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

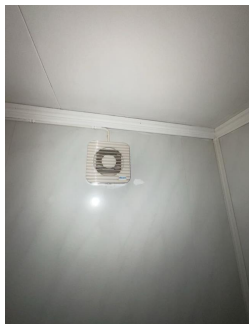
- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

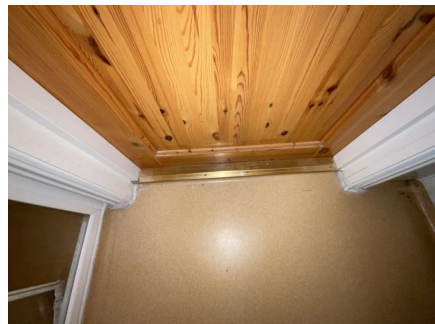
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekksvifte på vegg



Standard dørterskel uten tilluft

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2000

Kilde: Kontaktperson



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte slette vegger og malt slett himling. Nedgang til kjeller. Vedovn.

Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og dobbel heldekkende vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over kjøkkenbenk ved vask og kokesone.

Komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Skade på kantlist benkeplate
- Slitasje på dørhengsler
- Noe overflateslitasje på enkelte fronter

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik

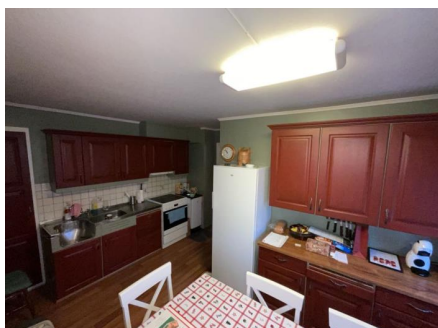
Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Skade på kantlist benkeplate

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

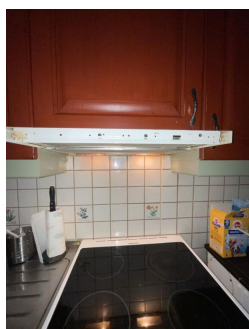
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftpipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, må vurderes ut fra fremtidig bruk.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETROM (IKKE MÅLEVERDIG AREAL)

Overflater og konstruksjon

Toalettrom kjeller.

Flis på gulv, malte slette plater på vegg og i skrå himling. Naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

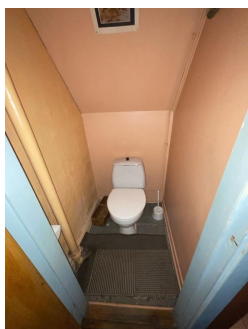
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

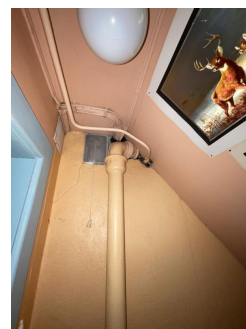
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
 - Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sanitære installasjoner fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Oversikt



Nattlig ventil i vegg mot bod

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjeller

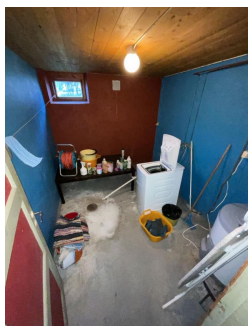
Betonggulv, malt pusset mur på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering. Varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

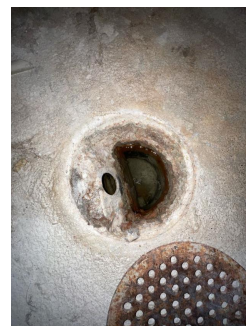
- Det er avvik:
- Rust i soilsluk
- Ingen membran på overflater
- Rommet er vurdert ut fra dagens bruk uten direkte vannbelastning på overflater og den tids bygget metode med mur/betong på gulv og vegg. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Presisering. Rommet er ikke vurdert som ett våtrom etter dagens gjeldende krav grunnet bygget metode.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Oversikt



Soilsluk uten membran/tettesjikt på gulv

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med reduksjonsventil og vannmåler er plassert på dusjrom.

Tilstandsrapport

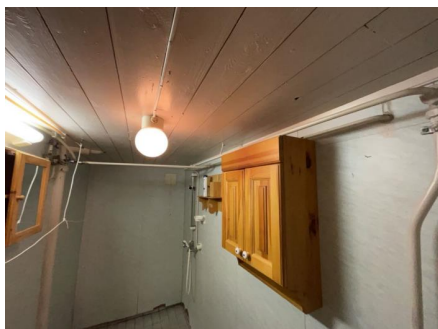
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

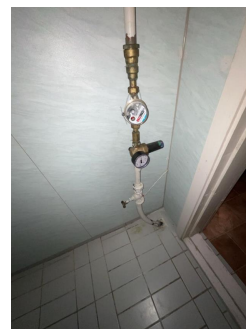
- Stoppekrane er ikke funksjonsprøvd grunnet alder og fare for lekkasje grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

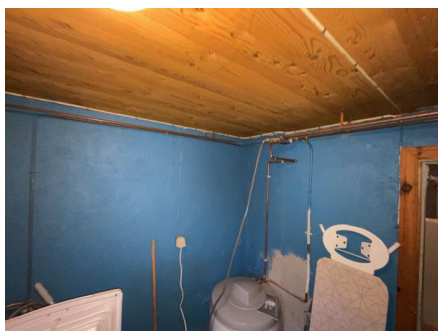
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
 - Vannrør må isoleres i kalde rom.
 - Tiltak:
 - Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Bytte/kontroll av hovedstoppekrane er anbefalt.



Åpne rør inne på dusjrom



Hovedstoppekrane med reduksjonsventil og vannmåler



Vannrør inne i vaskekjeller

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad i 1. etasje. Rørfordeling og rør er plassert på vegg i lagerrom kjeller.

Årstall: 2000

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

- Avrenning fra vannfordelingsskap/fordelerkolbe skal ledes til sluk/avløp, alternativt kan det monteres automatisk vannstoppeventil som ivaretar vannsikkerheten.

- Drypplekkasje på fordelingskolbe er utbedret av Bakken VVS etter befaringen

Tilstandsrapport



Åpne rør og fordelerkolber montert på vegg



Drypplekkasje fra fordelerkolbe er utbedret etter befaringen av Bakken VVS

1 TG 2 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av plast fra bad i 1. etasje.

Årstall: 2000

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør i plast fra bad i 1. etasje og ut av bolig.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

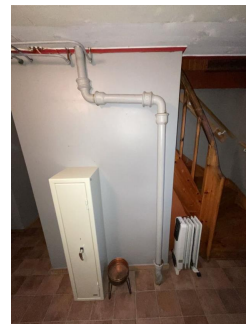
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport



Åpen avløpsrør i gang kjeller



Åpen avløpsrør i gang kjeller



Åpen avløpsrør inne på dusjrom i kjeller

TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i pipe, ventiler i grunnmur og ventiler i vindu.

TE 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Mitsubishi

Elektrisk tilkobling: Dirquete med egen sikringskurs

Produksjonsår: 2014

Service utført: Det er utført service/flytting for ca. 3 år siden

Årstall: 2014

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

- 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.

Tilstandsrapport



Innerdel



Ytterdel

TE 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 120 liter.

Produksjonsår: 2023

Plassering: Vaskekjeller

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstell: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

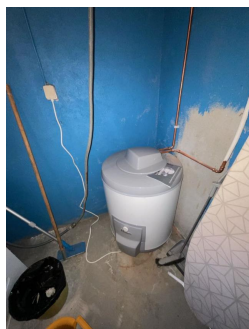
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Varmtvannstank med effekt på mer enn 1500 watt skal ha fast tilkobling ved nyinstallasjon etter 2014.



TE 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap er plassert i gang med skruesikringer, automatsikringer og AMS Strømmåler. Åpent og skjult anlegg. Siste elkontroll er utført av Hemne Kraftlag 02.06.2016

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2023 Montert AMS Strømmåler av OneCo 20.09.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringskap

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Det selger/kontaktperson har kjennskap tiler at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 1999. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det ligger totalt 3 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2015 - 2024.

- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no

- Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Det mangler kapsling rundt automatsikringer i sikringsskapet. Det må monteres.

- 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannmelder i alle etasjer. Brannslukker fra 2015 i gang ved trapp/sikringsskap.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Informasjon:
Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet
Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Montert ny brannmelder i kjeller etter befaringen.
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

Tilstandsrapport



Brannslukker fra 2015 i gang ved sikringsskapet.

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 av ukjent alder.

Utvendige drensør og avløpsør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Grunnmursplast mangler klemlist med fare for fukt bak grunnmursplast.

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.
 - Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det er anbefalt å få utført kontroll og evt. spyling av drensør og avløpsør som følge av påviste forhold i pkt. rom under terreng. Arbeidet bør gjennomføres av fagpersonell med riktig utstyr.

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- Grunnmuren har riss/mindre sprekker

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Riss/mindre sprekker er synlig i kjeller



Riss/mindre sprekker er synlig i kjeller



TG 2 Terrenforhold

Svakt skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- På generelt grunnlag anbefales det å etablere 1:50 fall 3m bort fra grunnmur. Dette for å sikre god avrenning mot fra grunnmur og dermed unngå unødvendig fuktbelastning mot denne.
- Det anbefales og grave opp/renske grøft i øvre del av plen og ned langs gjerde/grense for å avlede overflatevann.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

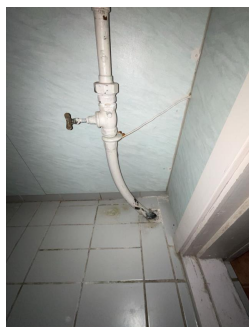
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Øvrige avløpsledninger er av støpejern og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast og er av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Plastrør frem til hovedstoppekrane

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enkel garasje med støpt gulv, støpte ringmurer, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak med stålplatetekking, aluminiums takrenner. Leddport i stål.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

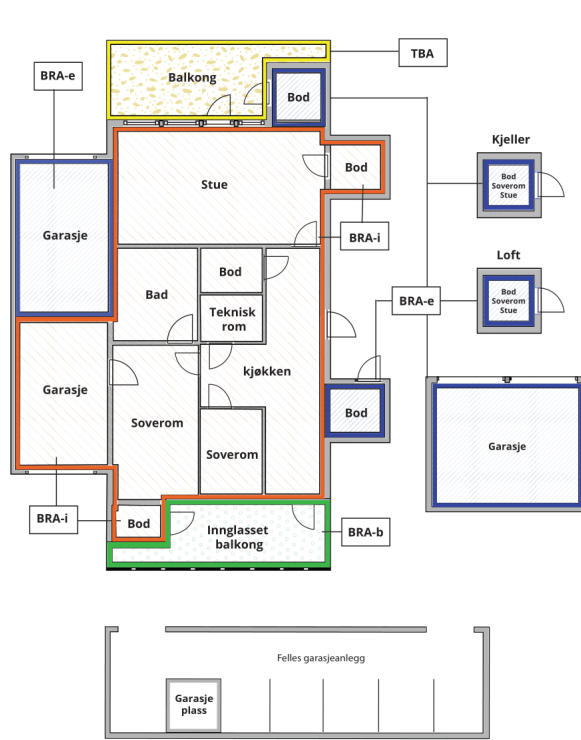
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	64			64		2	66
1.Etasje	74			74	27		74
Loft	32			32		29	61
SUM	170				27	31	201
SUM BRA	170						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Toalettrom (Ikke måleverdig areal), Bod , Bod 2, Vaskekjeller, Dusjrom, Gang 2, Lagerrom		
1.Etasje	Gang m/trapp, Stue , Kjøkken , Vindfang , Soverom , Bad		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Kott (Ikke måleverdig areal), Kott 2 (Ikke måleverdig areal), Kott 3 (Ikke måleverdig areal), Lagerrom (Ikke måleverdig areal)		

Kommentar

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH. Arealer uten tilgang er ikke tatt med i arealoppsettet.
- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 25.04.1951
- Kjeller: Disponibelt rom er benyttet til lagerrom, avkledning, dusj og badstue er i dag vaskekjeller og dusjrom. Matkjeller i gang er ikke avdelt. Endring av gang/matkjeller krever søknad bruksendring.
- 1. etasje: Vindfang og gang er slått sammen til ett rom, soverom er fjernet og lagt til i stue. Vaskerom og bislag er endret til soverom og bad. Spiskammers er ikke bygget. Endringer krever søknad/bruksendring.
- Loft: Lagerrom er ikke angitt på tegninger. Det utløser krav om søknad/bruksendring.
- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn til kommunen for å oppdatere dagens bruk og for å verifisere omfang vedrørende søknad/bruksendring. Vedlagte tegninger kan benyttes om dem godtas fra kommunen.

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

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

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Vindu på soverom 3 har ikke tilstrekkelig åpning for sikker rømning.

- Info:

Det er krav til godkjent rømningsvei for oppholdsrom eller soverom.

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 25.05.2000
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge.

Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	43
Garasje	0	28

Kommentar

Enebolig

- Arealene på loft og på toalett i kjeller må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Arealer uten tilgang er ikke tatt med i arealoppsettet.

- Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2024	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Ola Lian	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	101	224		0	1029 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Hasselveien 11

Hjemmelshaver

Lian Anders, Svanem Ann Elin Lian, Lian Elisabeth,
Lian Ola, Gridsvåg Vigdis Oline

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.12.2024	Tilsendt av megler. Salget er et dødsbo, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	05.12.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	31	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	30.12.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	30.12.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja
Forenklet energiattest	30.12.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BR6491>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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