

Tilstandsrapport



Enebolig



Holten 12, 7200 KYRKSÆTERØRA



HEIM kommune



gnr. 101, bnr. 386

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 01.10.2025

Oppdragsnr.: 20704-1602

Referansenummer: AZ6885

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

Medlem av

Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den 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

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Garasje med verksted i 1. etasje og lagerrom i underetasjen. Støpt plate, lettklinkerblokk i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning. 3-lags vinduer med aluminiumsbekledning. Saltak med betongtakstein. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda i 1. etasje med utgang fra stue og fra soverom.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein med betongstein over vindskier fra byggeår bolig og fra 2022/2023 på garasje. Doble vindskibord. Undertak fra byggeår av bolig og dampåpent undertak på garasje. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende Royal bordkledning. Vegger er etterisolert, ny vindtetting, lekter og ny kledning er utført i perioden 2019-2020.
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via utvendig luke fra veranda. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass fra 2019/2020.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda opphengt på bolig med stål vinkler, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 95 cm. Veranda er bygget i 2019/2020
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Avrenningsplater under terrassedekke som leder vann til takrenne
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 93 cm
Trapp i tre med repo med malt spile rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca. 95 cm
Garasje
Flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Isolert leddport med portåpner. Malt inngangsdør med glass. 2-lags glass.
Sikringsskap. Opplegg for luft som er ført til rom under.
- Takhøyde på 295 cm.
Verksted
Flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Vaskekum, varmepumpe og ventilasjonsanlegg for boligen. Plassbygde hyller og arbeidsbenk på vegg. 2-lags vindu

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt takpanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe fra byggeår. Jøtul 602 vedovn i underetasjen er montert 2012 og Dovre peisovn i 1. etasje er montert 2014.
Gulvet er av betong, har plater, har laminat og har beleg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av fukt på

trebord montert dirkete på murvegg i nisje på treningsrom/bod 3. Det er målt 16,6. Ingen forhøyde fuktavvik. Synlig saltutslag på vegg i nisje. Øvrige vegger er åpne mot bakmur.
Malt åpen trapp med beleg i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 87 cm
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.
100 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, høyskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Vedovn og varmepumpe. Utgang til veranda.
Fosslinje profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med heltre kant, nedfelt 1 ½ vask i hjørne og induksjonstopp. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Kjøøl/fryseskap. Flis på vegg over benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Belegg på gulv med gulvvarme, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.
80 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Fastmonterte hyller på vegg. Hovedstoppekrane med vannstoppventil og vannføler på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerkolber er montert på vegg inne på teknisk rom hvor det er etablert vannføler som sikring for evt. lekkasjevann. Hovedstoppekrane og vannstoppventil er montert på toalett i underetasjen.
Rør er montert i 2004 til kjøkken, 2008 til bad og i underetasje er det montert 2020.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat som er plassert tilgjengelig i verksted. I tillegg er det tilluft via ventiler i vindu. Montert 2023 og det er montert nye filter 2025. Ventilasjon har også varmepumpe og aktiv kjøling. Montert som egeninnsats av eier som er kjøleteknikker og elektriker.
Det er installert luft til vann varmepumpe
Plassering: Teknisk rom er innerdel på varmepumpe plassert sammen med
Leverandør: Toshiba KW smart
Elektrisk tilkobling: fast tilkobling
Produksjonsår: 2013
Service utført: Utført jevnlig av eier som er kjøleteknikker og elektriker.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue/kjøkken
Leverandør: Mitsubishi
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt utvendig
Produksjonsår: 2011

Beskrivelse av eiendommen

Service utført: Utføres jevnlig av eier som er kjøleteknikker.

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Verksted i garasje

Leverandør: Toshiba

Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling utvendig mot sikringsskap.

Produksjonsår: ca. 2016

Service utført: Utført jevnlig av eier som er kjøleteknikker.

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2010

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Gulvvarme på alle rom i 1. etasje med unntak av bad. I underetasje

er det gulvvarme på 2 ganger og ett soverom. Tilkoblet luft til vann

varmepumpe. Fordelerkolber er montert på vegg i teknisk rom.

Montert 2013 av eier som egeninnsats som er kjøleteknikker og

elektriker.

Sikringsskap er plassert i gang underetasje med automatsikringer,

overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.

Åpent og skjult anlegg. Egen sikrings boks i garasjen.

Det er lagt opp nettverk i nesten hele huset som er tilkoblet. Lagt inn

fiberkabel fra 2 leverandører.

Easee elbillader er montert ved parkeringen.

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker i 1. etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 2013.

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

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og hekk.

Gruset/singlet i innkjørsel og parkering. Brostein foran bolig og på

innkjørsel til garasje

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av

jernrør/kobber og er fra 1978. 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 24.02.1978 og 20.12.2022 fra tilbygg av garasje og bruksendring av kjeller

- Underetasje: Endringer i underetasje samsvarer med tegninger fra 20.12.2022 med noen mindre endringer som ikke utløser krav til endringer. Bod bak soverom brukes som kombinert treningsrom/bod, skal det benyttes som varig treningsrom må det søkes bruksendring. Bad benyttes i dag som toalett.

- 1. etasje: Vegg mellom kjøkken, stue/spisestue er fjernet og vaskerom er lagt il arealet for kjøkken og gang. Ikke krav til å søke bruksendring. Garasje er synlig på tegninger fra 20.12.2022.

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

- Info:

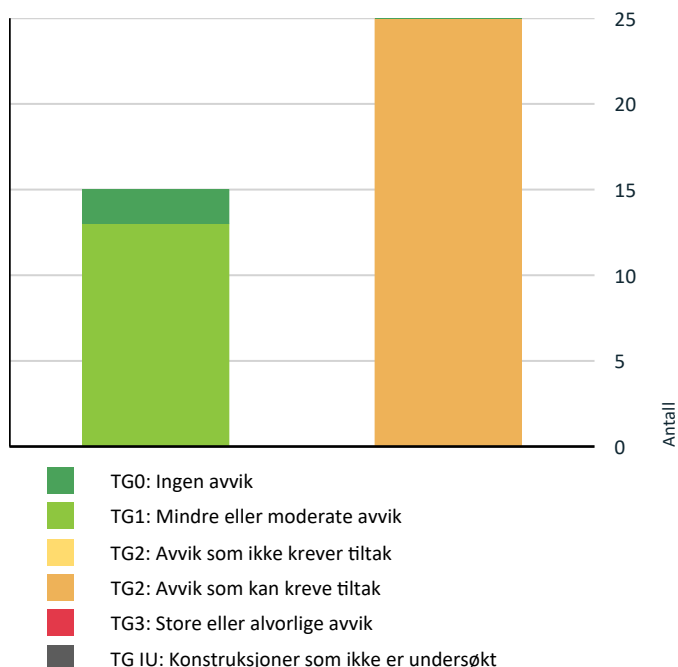
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

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.

- Ferdigattest er gitt 01.10.2025 for fasadeendring, bruksendring og tilbygg i henholdt til byggesøknad fra 2023 innsendt av Herlig Design iht. tegninger datert 20.12.2022.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	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 > Garasje/verksted	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
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral - 3	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
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Eiendommen er registrert
03.03.1978. Ferdigattest er gitt
01.10.2025

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

2004	Modernisering	Montert nytt kjøkken fra Fosslin. Faglært arbeid av Byggkompaniet AS
2008	Modernisering	Bad pusset opp ca. 2008. Utført av forrige eier som egeninnsats og faglært arbeid av Bakken VVS
2013	Modernisering	Skiftet drenering av tidligere eier. Faglært arbeid av Witsø Maskin
2020	Modernisering	Yttervegger er etterisolert, ny vindsperre, nye lekter og ny kledning i perioden 2019-2020. Nye 3-lags vinduer. Bygget/utvidet veranda. Utført som egeninnsats
2022	Modernisering	Bruksendret rom i underetasjen og pusset opp berørte rom i etasjen. Bygde om og utvidet garasje. Utført som egeninnsats/faglært- Utført i perioden 2022-2023
2023	Modernisering	Monterte ventilasjon i boligen. Utført som egeninnsats/faglært
2025	Modernisering	Elektrisk anlegg. Det er utført oppgradering i boligen med utskifting på alle berørte rom er pusset opp og skiftet innmat i sikringsskap. Arbeid er utført i perioden 2017-2025 av selger som er fagutdannet elektriker.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein med betongstein over vindskier fra byggeår bolig og fra 2022/2023 på garasje. Doble vindskibord. Undertak fra byggeår av bolig og dampåpent undertak på garasje. 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.

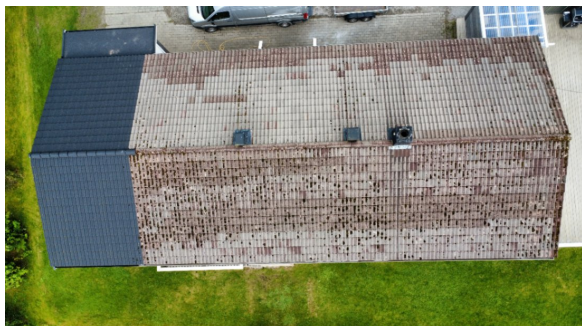
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Er en noe 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 fra utsiden, kun fra kryploft.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Oversikt

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.



Pipe mangler pipehatt og takstige

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende Royal bordkledning. Vegger er etterisolert, ny vindtetting, lekter og ny kledning er utført i perioden 2019-2020.

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

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via utvendig luke fra veranda. 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:

- Undertaket er misfarget.

- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen av eldre dato.

- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- 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.

- 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.

Tilstandsrapport



Luke utvendig for adkomst til kryploftet



Undertak er utbedret av selger over stue mot veranda



Oversikt loft garasje



Mangler mansjett ved gjennomføringer i undertak fra byggeår

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass fra 2019/2020.

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

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer på stue er selvrensende.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Dør til kjeller med kodelås montert og katteluke ca. 2016



Dobbel balkongdør med utgang fra stue/kjøkken fra 2014



Hoveddør fra 2014



Verandadør ved soverom fra 2020 med 3-lags glass

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig med stål vinkler, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 95 cm. Veranda er bygget i 2019/2020

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Åpninger mellom spiler er mellom 11 og 12 cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Oversikt under veranda som viser at veranda er opplagret på eldre søyler, dragere og vinkler mot vegg. Det er noe nedbøyning på veggvinkler, selger bekrefter at det har vært uendret siden byggeår



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Avrenningsplater under terrassedekke som leder vann til takrenne. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 93 cm
- Info: Ved bruk av avrenningsplater i stål kan kondens oppstå ved større temperaturforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Avskalling av maling på håndrekke

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i tre med repo med malt spile rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca. 95 cm



Oversikt

TG 2 Garasje/verksted

Garasje

Flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Isolert leddport med portåpner. Malt inngangsdør med glass. 2-lags glass. Sikringsskap. Opplegg for luft som er ført til rom under.

- Takhøyde på 295 cm.

Verksted

Flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Vaskekum, varmepumpe og ventilasjonsanlegg for boligen. Plassbygde hyller og arbeidsbenk på vegg. 2-lags vindu

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

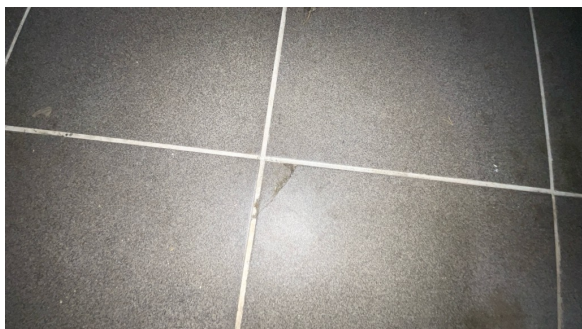
- Sprekk i ei flis på verksted

- Renne på utsiden av garasjeport i terreng er skadet som følge av press fra belegningsstein.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
 - Lokal utbedring må kunne påregnes.



Skade i ei flis



Renne på utsiden av garasjeport i terreng er skadet som følge av press fra belegningsstein



Oversikt



Oversikt

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt takpanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport



Oversikt stue



Oversikt soverom

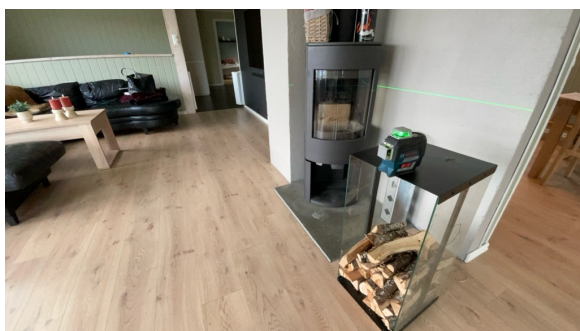


Oversikt stue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

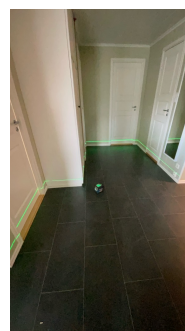
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- 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/spisestue. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje.

Plassering av laser ved kontroll av gang m/trapp. Det er målt 12 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)

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Jøtul 602 vedovn i underetasjen er montert 2012 og Dovre peisovn i 1. etasje er montert 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flis på gulv under ildsted i underetasjen har bom i flis. (Løse flis) og riss/slitte fuger

Konsekvens/tiltak

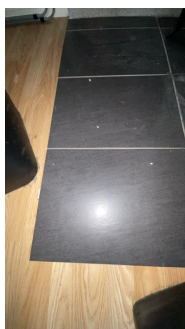
- Tiltak:
- Lokal utbedring av flis/skifer inkludert utbedring av fuger må kunne påregnes.



Peisovn i



Vedovn i underetasjen



Noe løs flis og manglende fugemasse under vedovn i underetasjen



Montert brannsikrer plate på vegg og på gulv ved sotluke er utført av selger etter beferingen. Bilde er tilsendt av selger

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, har plater, har laminat og har belegg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av fukt på trebord montert dirkete på murvegg i nisje på treningsrom/bod 3. Det er målt 16,6. Ingen forhøyde fuktavvik. Synlig saltutslag på vegg i nisje. Øvrige vegger er åpne mot bakmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

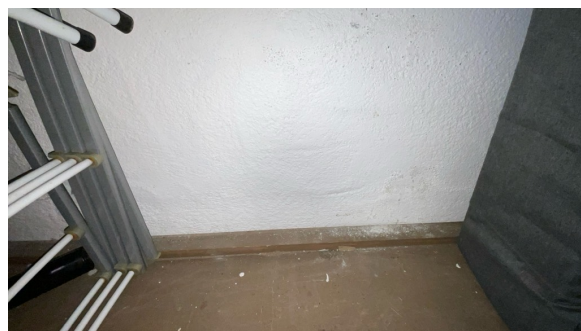
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selger opplyser at det har vært likt med saltutslag helt siden boligen ble kjøpt. Er etablert ny drenering våren 2013.
- Ikke behov for tiltak ut fra det som er synlig på befaringsdagen.



Oversikt bod 3/treningsrom



Oversikt bod 2



Kontroll av fukt på trebord montert dirkete på murvegg i nisje på treningsrom. Det er målt 16,6%. Ingen forhøyde fuktavvik. Synlig saltutslag på vegg i nisje. Øvrige vegger er åpne mot bakmur.

Innvendige trapper

Malt åpen trapp med beleg i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 87 cm

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Trapp sett fra underetasje



Trapp sett fra 1. etasje

Innvendige dører

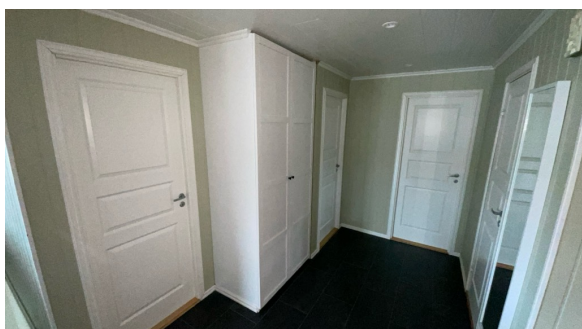
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

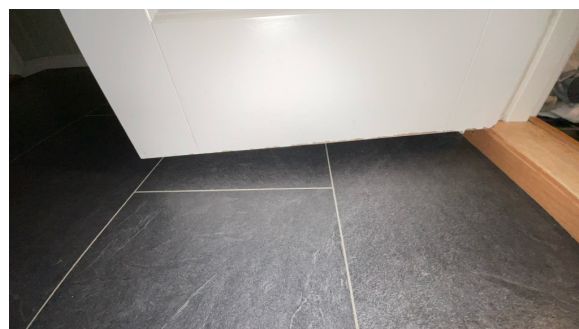
- Det er avvik:
- Er noe overflateslitasje på enkelte dører
- Dør til bad i 1. etasje har fuktsvelling på nedre del av dør

Konsekvens/tiltak

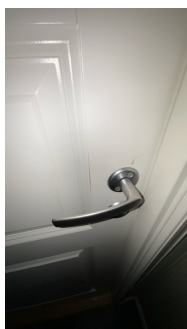
- Tiltak:
- Tiltak må vurderes ut fra behov, fungerer slik det gjør på befaringsdagen.



Dører i 1. etasje til soverom og bad



Skade på nedre del av dør



Noe overflateslitasje på dør til soverom 2



Dører i underetasje sett fra gang til soverom, treningsrom, bod, teknisk rom/bod 2 og gang m/trapp

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.
100 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, høyskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og hvite himlingsplater.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vindu i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjkabinett og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Vindu er da beskyttet.



Vindu er plassert i våtsone ved dusjkabinett



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 33 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), vannsikkerheten er ivaretatt med overhøyde på membran.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Ved kontroll av høyde på membran er det hensyntatt at membran er ført opp under dørterskel. Oversikt



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- 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.

- Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig. Det skal bekrefte at arbeidet er fagmessig utført.



Mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noe skade/folie slipp på fronter til dør og skuffer på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak og må vurderes ut fra behov, fungerer slik det gjør på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Liten skade/folieslipp på høyskap



Oversikt



Oversikt



Noe mindre hakk/skader på folie til skuffer under vasken

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

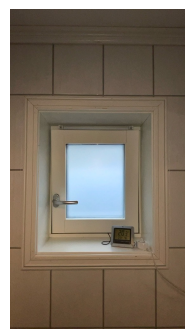
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling. I tillegg er det åpningsvindu med ventil. Tilluftsspalte under dør.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Avtreksventil i himling



Åpningsvindu med ventil



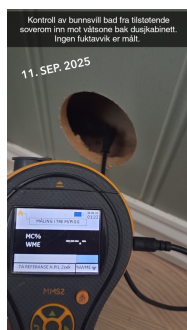
Tilluftsspalte under dør

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Vedovn og varmepumpe. Utgang til veranda. Fossline profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med heltre kant, nedfelt 1 ½ vask i hjørne og induksjonstopp. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Kjøl/fryseskap. Flis på vegg over benkeplate.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Skruehull på dør over micro
- Noe slitasje på kant inne i kjøkkenskap
- Mangler rist/deksel over dør hvor det tidligere har vært integrert kjøleskap.

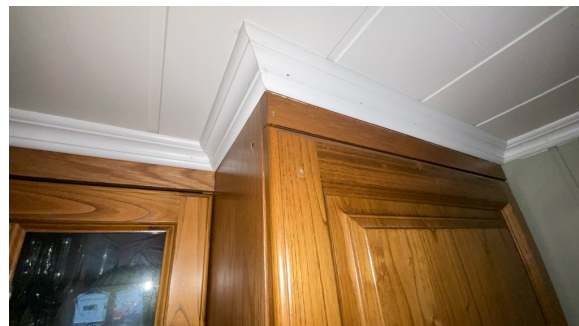
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Noe slitasje på kant inne i kjøkkenskap



Skruehull på dør over micro



Mangler rist/deksel over dør hvor det tidligere har vært integrert kjøleskap. Oversikt



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Belegg på gulv med gulvvarme, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.

80 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Fastmonterte hyller på vegg. Hovedstoppekrane med vannstoppventil og vannføler på gulvet.

- Rommet har tidligere vært bad og benyttes i dag som toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er skader på tapet på vegg
- Mangler lister rundt dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lokal utbedring må påregnes på overflater og innredning.
- Skal rommet benyttes som våtrom må det renoveres i sin helhet for å ivareta vannsikkerheten for rommet og tilstøtende rom.



Skader på front til innredningen



Oversikt



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerkolber er montert på vegg inne på teknisk rom hvor det er etablert vannføler som sikring for evt. lekkasjevann. Hovedstoppekrane og vannstoppventil er montert på toalett i underetasjen. Rør er montert i 2004 til kjøkken, 2008 til bad og i underetasje er det montert 2020.



Hovedstoppekrane med vannstoppventil



Vannrør er merket etter befaringen av selger. Bilde er tilsendt

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tilstandsrapport

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

- Avløp fra vaskekum i garasje/verksted er ført til rør for takvann.
- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløp for vaskekum i verksted/garasje bør etableres til godkjent avløp
- Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.



Avløp fra vaskekum i garasje/verksted er ført til rør for takvann.



Durgo/avløpsventil er tilgjengelig på kryploftet

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat som er plassert tilgjengelig i verksted. I tillegg er det tilluft via ventiler i vindu. Montert 2023 og det er montert nye filter 2025. Ventilasjon har også varmepumpe og aktiv kjøling. Montert som egeninnsats av eier som er kjøleteknikker og elektriker.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmepumpe
Plassering: Teknisk rom er innerdel på varmepumpe plassert sammen med
Leverandør: Toshiba KW smart
Elektrisk tilkobling: fast tilkobling
Produksjonsår: 2013
Service utført: Utført jevnlig av eier som er kjøleteknikker og elektriker.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Innerdel varmepumpe



Varmtvannstank fungerer som buffertank for gulvvarme som er tilkoblet. Buffertank er fra 2010 med fast tilkobling.



Ytterdel

Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue/kjøkken

Leverandør: Mitsubishi

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt utvendig

Produksjonsår: 2011

Service utført: Utføres jevnlig av eier som er kjøleteknikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Innerdel



Ytterdel

Varmesentral - 3

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Verksted i garasje

Leverandør: Toshiba

Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling utvendig mot sikringsskap.

Produksjonsår: ca. 2016

Tilstandsrapport

Service utført: Utført jevnlig av eier som er kjøleteknikker.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Innerdel



Ytterdel

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2010

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 2010

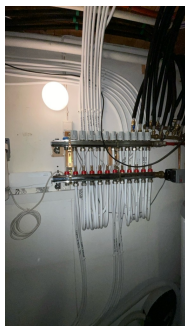
Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Gulvvarme på alle rom i 1. etasje med unntak av bad. I underetasje er det gulvvarme på 2 ganger og ett soverom. Tilkoblet luft til vann varmpumpe. Fordelerkolber er montert på vegg i teknisk rom. Montert 2013 av eier som egeninnsats som er kjøleteknikker og elektriker.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Fordelerkolber



Varme styres av romtermostater på de ulike rommene

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i gang underetasje med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg. Egen sikrings boks i garasjen.

Det er lagt opp nettverk i nesten hele huset som er tilkoblet. Lagt inn fiberkabel fra 2 leverandører.

Easee elbillader er montert ved parkeringen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2017 Det er utført oppgradering i boligen med utskifting på alle berørte rom er pusset opp og skiftet innmat i sikringsskap. Arbeid er utført i perioden 2017-2025 av selger som er fagutdannet elektriker.

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

Ja Utført av eier som er fagutdannet og Hallan Elektro AS

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 4 dokumenter på boligmappa.no

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

- Selger har lastet opp samsvarserklæring for arbeid utført i perioden 2017-2025 på www.boligmappa.no

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. 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

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generell kommentar

- Ut fra info gitt av eier som er faglært elektriker vurderes det ikke å være behov for kontroll på el anlegget. På generelt grunnlag er det anbefalt med elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Sikringsskap i garasje med merking

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

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker i 1. etasje

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

Nei

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

Nei Selger har montert ny brannslukker etter befaringen.

- Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr 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 slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr 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?

Tilstandsrapport

Nei

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 2013.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Grunnmursplast mangler klemplst på deler av veggen med fare for fukt bak grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Klemplst bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplasten.



Mangler kantlist på grunnmursplast



Mangler kantlist på grunnmursplast



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

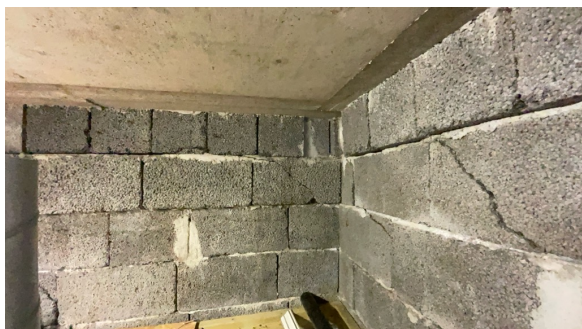
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.



Oversikt



Oversikt



Grunnmuren har sprekke-dannelser under garasje i lagerrom. Det er satt opp støttevegg i lagerrom og det har ikke vært endringer etter dette ifølge selger



Oversikt

Terrengforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og hekk. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering. Brostein foran bolig og på innkjørsel til garasje

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør/kobber og er fra 1978. 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.



Rør kommer inn på tomten via kum i hagen

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

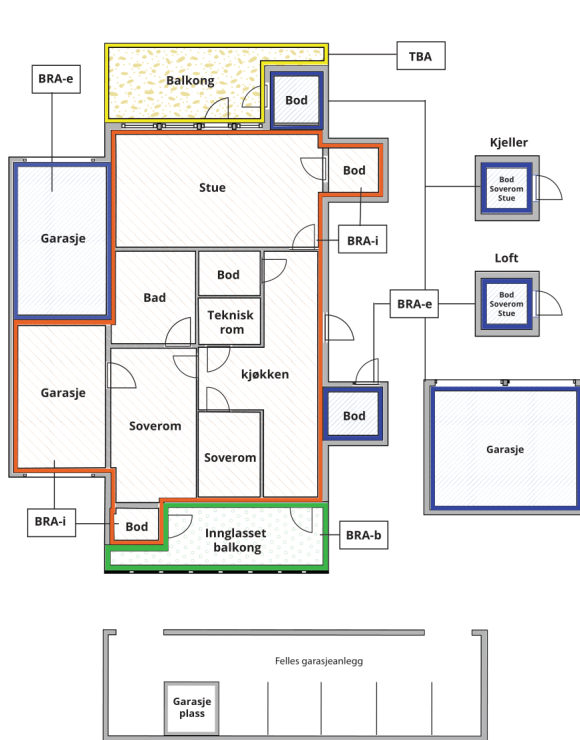
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	101	20		121	8	3	124
1. Etasje	112	33		145	60		145
SUM	213	53			68	3	269
SUM BRA	266						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/trapp, toalettrom, soverom, gang 2, bod, teknisk rom, bod 2, bod 3/trimrom, soverom 2	Lagerrom	
1. Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Garasje, verksted	

Kommentar

- Arealene i lagerrom underetasje under garasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Opplyses som ALH

- Åpent areal (TBA):

Kjeller/underetasje: Åpent lagerrom

1. etasje: Veranda ved stue og veranda ved soverom

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 24.02.1978 og 20.12.2022 fra tilbygg av garasje og bruksendring av kjeller
- Underetasje: Endringer i underetasje samsvarer med tegninger fra 20.12.2022 med noen mindre endringer som ikke utløser krav til endringer. Bod bak soverom brukes som kombinert treningsrom/bod, skal det benyttes som varig treningsrom må det søkes bruksendring. Bad benyttes i dag som toalett.
- 1. etasje: Vegg mellom kjøkken, stue/spisestue er fjernet og vaskerom er lagt il arealet for kjøkken og gang. Ikke krav til å søke bruksendring. Garasje er synlig på tegninger fra 20.12.2022.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen fra byggeår.
- 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.

- Ferdigattest er gitt 01.10.2025 for fasadeendring, bruksendring og tilbygg i henholdt til byggesøknad fra 2023 innsendt av Herlig Design iht. tegninger datert 20.12.2022.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	161	105

Kommentar

Enebolig

- Arealene i lagerrom underetasje under garasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.
 - Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- P-rom
- Underetasje: Gang m/trapp, Toalettrom, Soverom, Gang 2, Soverom 2
 - 1. etasje: Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad
- S-rom
- Underetasje: Lagerrom, Bod, Teknisk rom, Bod 2, Bod 3/trimrom
 - 1. etasje: Garasje, Verksted

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingenør
	Nina Enebak	Kunde
	Joar Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	101	386		0	816.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holten 12

Hjemmelshaver

Olsen Joar, Enebak Nina

Siste hjemmelsovergang

År

2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	02.09.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	29	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	29.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	29.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Forenklet energiattest	01.10.2025	Utarbeidet av takstingeniør Korrigert u-verdi for, ventilering, oppvarming, vinduer, dører, vegger og tak i rapporten iht. utførte tiltak	Gjennomgått	6	Ja
Ferdigattest for fasadeendring, bruksendring og tilbygg	01.10.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	Bekreftet av selger pr. epost 01.10.2025

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AZ6885>

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