EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig
Kroknos 19
3895 Edland

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Tveit
Dato:

Suldalsvegen 4776
Nesflaten 4244
99244985
kenneth.tveit@gmail.com

Byggmester & Takstmann
Kenneth Tveit AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:99, Bnr: 361
Hjemmelshaver:	Ragnhild Bjerkvik Harald Søndenå
Tomt:	1214 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat
Vann:	Privat
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2007
Fnr:	

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		
Forutsetninger (hindringer):		Boligen ble inspisert i dagslys. På grunn av mangel på sikker adkomst ble yttertaket og øvre deler av ytterveggene inspisert visuelt fra bakkenivå. Det kan av den grunn være skader på tak og øvre deler av vegger som ikke er avdekket på befaringsdagen. Taket , terrassen og terreng var snødekt på befaringsdagen. Det var klart og fint vær på befaringsdagen. Det kan være vanskelig å oppdage punkterte vinduer ved slike værforhold.
Oppdragsgiver:		Øyvind Hasseløy
Tilstede under befaringen:		Nøkkeloppdrag
Fuktmåler benyttet:		Protimeter.

OM TOMTEN:
Tomten er litt skrånende og har parkering i front av boligen. Tomten var snødekt på befaringsdagen og er ikke nærmere vurdert.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen står på ringmur/plate og har vegger av bindingsverk i trekonstruksjon. Veggene er kledd med kledning av tre utvendig. Takkonstruksjonen er av sperrer i tre. Yttertaket er av torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Utvendig fremstår boligen som i normalt god stand ut fra alder. Enkelte bygningsdeler som vannbord og vindskier har passert forventet levetid. . og noe reparasjon/vedlikehold må påregnes i tiden som kommer. Innvendig er overflatene i hovedsak fra byggeår og har normal bruksslitasje. Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje. Det vises for øvrig til beskrivelsen av de enkelte bygningsdeler.

ANNET:
Oppvarming:
Boligen ha 2 vedovner og varmekabler i flere gulv i hovedetasjen.

Bad:
Badet inneholder Veggmontert toalett, dusj med dusjvegg og vask med innredning.

Bad ved gang:
Badet inneholder Veggmontert toalett, dusj med dusjvegg og vask med innredning.

Kjøkken:
Kjøkkenet inneholder Oppvaskmaskin, kjøleskap. mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp med avtrekksvifte over.

Vaskerom:
Vaskerommet inneholder fryseskap, varmtvannsbereder, rørskap, vask, vaskemaskin og sikringsskap.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger om boligen er gitt av eier. Det er i tillegg innhentet opplysninger fra matrikkelen. Kjøper anbefales å besiktige grunnbok og annen relevant informasjon/utgifter om eiendommen. Megler vil normalt fremskaffe slike dokumenter

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Hovedetasje:
Gulv:
Det er flislagt i stue/kjøkken og gang, et soverom har teppe, boden har betonggulv, øvrige gulv er av vinylbelegg.
Vegger:
Det er overflater av plater og tapet.
Himling:
Det er himlingsplater i vaskerom og bad, øvrige himlinger er av trepanel.
Yttergangen er uisolert med overflater av treverk.

Loftsetasje:
Gulv:
Et soverom har parkett/laminat på gulv øvrige gulv er av vinylbelegg.
Vegger:
Vegger har overflater av plater og tapet.
Himling:
Himlinger har overflater av trepanel.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ikke opplyst

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Hovedetasje	95			
Loftsetasje	40			
SUM BYGNING	135			
SUM BRA	135			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Hovedetasje:
Stue/kjøkken, yttergang, bod, gang, 2 soverom og 2 bad.
Loftsetasje:
Loftstue og 4 soverom.

BRA-e:

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Kott på loftet har for lav himlingshøyde til å være målbart BRA etter NS3940.
Terrassen var snødekt og kunne ikke måles.
Yttergangen er medregnet i arealet. Det er opplyst om at vegger er laget i element og at disse kan tas ned. Dette var montert og fremstod på befaringsdagen som en uisolert yttergang.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Tveit

Utdanna takstmann gjennom BMTF.Fagbrev som tømmrar frå 1997 og Mesterbrev frå 2002.

17/02/2026



Kenneth Tveit

TILSTANDSRAPPORT

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnmur i betong

Merknader: Boligen har ringmur av betong,
Det aller meste av muren var snødekt på befaringsdagen kun synlige deler er vurdert. Øvrige deler er vurdert ut fra alder og normal utførelse på byggetidspunkt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Drenering

Terreng/drenering var snødekt på befaringsdagen og er ikke vurdert

Merknader:

TG iu 1.4 Støttemurer

Ingen støttemur var synlig for inspeksjon på befaringsdagen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Veggkonstruksjon av bindingsverk i tre kledd med stående kledning utvendig.

Merknader: Boligen står i værhardt strøk og har naturligvis noe slitasje på utvendige overflater etter 19 år. Foruten yttergangen er det er ikke påvist behov for strakstiltak utover normalt vedlikehold og overflatebehandling.

Deler av utsatte byggningsdeler som nedre kant av kledning/søyler var snødekt på befaringsdagen og ikke kontrollert.

Det var komt snø inn i yttergangen. Selv om dette er en uisolert gang som tåler en del fuktighet vil dette forkorte levetiden for utsatte steder i gangen. Eier opplyser om at dette er elementbygg som kan tas bort sommerstid. Det anbefales uansett å utbedre vegg/dør i yttergangen.
Anbefalt Tiltak:
Yttergangen bør utbedres/tettes i samråd med fagfolk på området.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Boligen har hoveddør og boddør av tre og vinduer med 2- lags glass.

Merknader: Det er noe slitasje på vinduer og dører. Dette ikke er vesentlig mer en hva som kan forventes etter 19 år. Det er observert en liten skade på ytterdøren (i bunn)

Pakninger har trekt seg noe sammen i enkelte hjørner og tetter ikke like godt som på nye vinduer. Dette er noe som skjer med alderen. Dette kan føre til at snø driver inn i hjørner på vinduer. Dette kan over tid føre til fuktskader på vinduer og bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak:
Det er ikke påvist eller opplyst om lekkasjer på vinduer som tilsier at strakstiltak er nødvendig. Det bør utføres jevnlig kontroll av vinduer/dører. Tiltak som skifte /utbedring av pakninger vurderes ut fra det.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.
Forventet levetid ytterdører er 20-30 år.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har takkonstruksjon av sperrer i tre.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er av torvtak.

Merknader: Yttertaket var snødekt på befaringsdagen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kun synlige deler som vindskier/dekkbord var delvis synlige.
Forventet levetid på underliggende tekning for torvtak er 30-50 år.
Det er påvist mose og noe svekkelser på utsatte steder av vindskier og dekkbord.(spesielt på dekkbord som ligger over vindskier)
Det må påregnes reparasjon/utskifting i tiden som kommer.
Anbefalt tiltak:
Taksjekk for å vurdere/utbedre utsatte bygningsdeler anbefales.

Forventet levetid på vindski/vannbord i tre er 15-25 år.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp av plast.

Merknader: Takrenner på baksiden ikke montert over hele taklengden. Manglende takrenne øker risikoen for fuktbelastning på ytterkledning. Dette kan føre til forkortet levetid på ytterkledning.

Anbefalt tiltak:
Eier opplyser om at takrenner er fjernet på grunn av at is og snø har skadet takrennen. Montering av renner bør vurderes sammen med fagfolk på området.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet er innredet og har i tillegg kneloft med inspeksjonsluker.

Merknader: Det ble observert litt fuktskjolder på pipen i boden. Dette var tørt på befaringsdagen.
Lekkasje rundt pipe kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
Anbefalt tiltak:
Det anbefales å få undersøkt tetting rundt pipen.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG iu 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Terrassen var snødekt på befaringsdagen og kunne ikke kontrolleres.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har 2 vedovner montert i elementpipe.

Merknader: Det er ikke fremlagt hvilke avstander til brennbart materiale ovnen krever. Disse kunne dermed ikke kontrolleres på befaringsdagen.

Det er noen riper på ovnsrør nede og på brannplate i loftsetasjen.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Boligen har gulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

Merknader: Det er tatt stikkprøver av av planhet på gulv. Det er ikke flyttet på store møbler, senger ol for å utføre målinger. Større avvik kan forekomme.
Det er målt et total planavvik på under 15 mm. Det er ikke tatt hensyn til forskjeller mellom rom.

Tilstandsgrad er gitt ut fra NS 3600

9. Rom under terreng

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

9.1 nei

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Badet har plater/tapet på vegg med baderomsplater i dusjen. Himlingen er av himlingsplater.

Merknader: Det er vindu i våtsonen på badet. Våtsone for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde. Våtsone for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Jevnlig vannsøl på vindu kan føre til fuktskader på vindu og bakenforliggende konstruksjon. Badet må ha dusjvegger for å fungere i bruk.

Anbefalt tiltak. Badet har dusjvegg og ved normal bruk er det ikke påvist behov for tiltak utover jevnlig kontroll av dusjvegg/vindu. Dersom vindu blir utsatt for vannsøl kan dekkplate på vindu vurderes.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

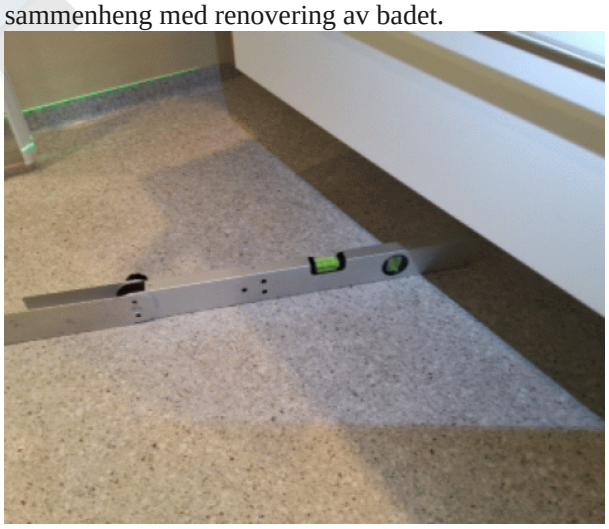
Det er vinylbelegg på gulvet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Gulvet har for lite fall ut i fra byggeforskriften som badet er bygget etter.
Dette fører til redusert avrenning til sluk i dusjen.
Våtrommet skal ha vanntett gulv og et fall på 1:50 mot sluk 80 cm ut fra sluken. Utenfor dusjen er gulvet relativt flatt men har noe motfall enkelte steder. Dette vil føre til at det ved vannsøl/eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner blir det stående noe vann på gulvet.
Anbefalt tiltak: Badet fungerer i bruk og det er ikke påvist behov for strakstiltak. Utbedring av fall bør utbedres i sammenheng med renovering av badet.



TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvet har tettesjikt av vinylbelegg. Våtsone bad har tettesjikt av baderomsplater og plater/tapet.

Krav til tettesjikt gjelder i våtsoner for våtrom som er:
Våtsoner for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde. Våtsoner for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Hele gulvet er våtsoner. For våtrom under 4 m2 er alle vegger å regne som våtsoner.

Merknader: Tettesjikt har høy alder i forhold til forventet levetid og funksjonen vil være usikker i fremtiden.
Forventet levetid på vinylbelegg 20 år.
Baderomsplater har en forventet levetid på 10 år (gjelder plater uten dokumentasjon)
Forventet levetid tapet i våtrom er på 7 år.
Når denne alderen er passert vil badet ha økt risiko for fuktskader i overflater og bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak:
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt fornyes.
Overflater må ha jevnlig inspeksjon minst en gang i året når forventet levetid er passert.

Det er foretatt fuktmåling fra naborom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent.

10.2 Bad ved gang

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

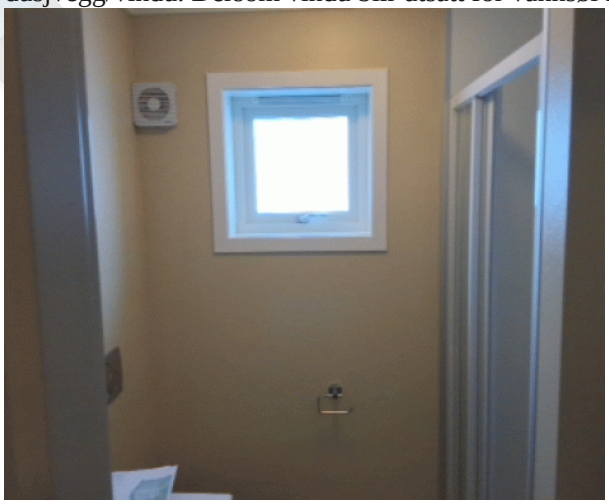
Badet plater/tapet på vegg med baderomsplater i dusjen. Himlingen er av himlingsplater.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Det er vindu i våtsonen på badet. Våtsone for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde. Våtsone for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Jevnlig vannsøl på vindu kan føre til fuktskader på vindu og bakenforliggende konstruksjon. Badet må ha dusjvegger for å fungere i bruk.

Anbefalt tiltak. Badet har dusjvegg og ved normal bruk er det ikke påvist behov for tiltak utover jevnlig kontroll av dusjvegg/vindu. Dersom vindu blir utsatt for vannsøl kan dekkplate på vindu vurderes.



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er vinylbelegg på gulvet.

Merknader: Gulvet har for lite fall ut i fra byggeforskriften som badet er bygget etter.
Dette fører til redusert avrenning til sluk i dusjen.
Våtrommet skal ha vanntett gulv og et fall på 1:50 mot sluk 80 cm ut fra sluken. Utenfor dusjen er gulvet relativt flatt men har noe motfall enkelte steder. Dette vil føre til at det ved vannsøl/eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner blir det stående noe vann på gulvet. Dusjen har noe motfall og det blir stående vann på gulvet etter bruk.
Anbefalt tiltak:. Utbedring av fall bør utbedres i sammenheng med renovering av badet.
Lekkasjer/vannsøl utenfor dusjen har ikke tilgang til sluk. Ved eventuell lekkasje i badet vil vann renne ut av rommet og forårsake vannskader.
Anbefalt tiltak:
Det må etableres tilgang til sluk fra hele badegulvet.



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra ca. 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvet har tettesjikt av vinylbelegg. Våtsone bad har tettesjikt av baderomsplater og plater/tapet.
Krav til tettesjikt gjelder i våtsoner for våtrom som er:
Våtsoner for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde. Våtsoner for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Hele gulvet er våtsoner. For våtrom under 4 m2 er alle vegger å regne som våtsoner.

Merknader: Tettesjikt har høy alder i forhold til forventet levetid og funksjonen vil være usikker i fremtiden.
Forventet levetid på vinylbelegg 20 år.
Baderomsplater har en forventet levetid på 10 år (gjelder plater uten dokumentasjon)
Forventet levetid tapet i våtrom er på 7 år.
Når denne alderen er passert vil badet ha økt risiko for fuktskader i overflater og bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak:
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt fornyes.
Overflater må ha jevnlig inspeksjon minst en gang i året når forventet levetid er passert.

Det er foretatt hullboring/fuktmåling fra boden. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent.

10.3 Vaskerom

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Badet har plater/tapet på vegg. Himlingen er av himlingsplater.

Merknader:

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er vinylbelegg på gulvet.

Merknader: Gulvet har noe fall fra varmtvannsbereder og mot vegg.(bort fra sluk) Ved eventuell lekkasje vil det bli stående vann på gulvet.

Anbefalt tiltak: det er ikke behov for strakstiltak utbedring av fall bør utføres i sammenheng med annen oppgradering av vaskerom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvet har tettesjikt av vinylbelegg. Våtsone har tettesjikt av plater/tapet.
Krav til tettesjikt gjelder i våtsoner for våtrom som er:
Våtsoner for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde. Våtsoner for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Hele gulvet er våtsoner. For våtrom under 4 m2 er alle vegger å regne som våtsoner.

Merknader: Tettesjikt har høy alder i forhold til forventet levetid og funksjonen vil være usikker i fremtiden.
Forventet levetid på vinylbelegg 20 år.
Forventet levetid tapet i våtrom er på 7 år.
Når denne alderen er passert vil badet ha økt risiko for fuktskader i overflater og bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak:
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt fornyes.
Overflater må ha jevnlig inspeksjon minst en gang i året når forventet levetid er passert.

Gulvbelegget er utett i en sveiseskøyt. Dette vil kan føre til fuktskader ved vannsøl/lekkasje.
Anbefalt tiltak: Gulvbelegg bør undersøkes/utbedres av fagfolk på området.

Det er foretatt fuktmåling fra vaskerommet siden det var etablert hull fra tidligere. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat.

Merknader: Kjøkken har naturligvis noe bruksslitasje, men ikke mer en hva som kan forventes ut i fra alderen.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

Andre rom gjelder soverom, stue, loftstue og gang.

Merknader: Innvendig er overflatene fra byggeår og har naturligvis noe bruksslitasje. Slitasjen er ikke vesentlig mer en hva som kan forventes ut i fra alderen.
Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har rør i rør system med fordelerskap. Avløpsrør er av plast.

Merknader: Toalett med innebygget sisterne mangler spalte for synliggjøring av lekkasje, eller dokumentasjon på utførelse. Dette kan føre til at lekkasje pågår over tid og forårsaker fuktskader i konstruksjonen.
Anbefalt tiltak:
Lekkasjesikkring/synliggjøring bør etableres.
Lufting til avløpsrør er ikke kontrollert. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak. Taket var snødekt på befaringsdagen så det kunne ikke kontrolleres om dette er ført over tak.
Det ble ikke på befaringsdagen påvist lukt eller andre problem på avløpssystemet.



TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsbereder på 198l

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.
Det er krav om fast tilkobling av strøm på varmtvannsbereder som er på 2kw eller mer. Dette kravet kom i 2010. Etter 2014 gjelder kravet for varmtvannsberedere på over 1,5kw.
Kravet er for å unngå varmgang i støpsel/stikkontakt.
Anbefalt tiltak:
Det må etableres fast tilkobling for varmtvannsbereder.



Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes. Bad og vaskerom har elektrisk avtrekksvifte.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2007

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.

Merknader: Det er ikke avdekket behov for tiltak, men det er over 5 år siden det er utført kontroll på det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en kontroll av en registrert elektroinstallatør. En kontroll av det elektriske anlegget ved en tilstandsrapport er en forenklet kontroll. En kontroll av en registrert elektroinstallatør vil kunne avdekke feil og mangler som ikke blir avdekket i forbindelse med en tilstandsrapport.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er avvik som er søknadspliktige i forhold til fremlagt tegning. Gang er endret til soverom og boden er utvidet. Toalettrom er utvidet til bad. Det er opplyst om at yttergangen ikke er omsøkt. Dette er i følge eier et elementbygg som kan tas ned om sommeren. Varig eller gjentagende bruk vil ha krav om søknad til kommunen.

Trappen er for smal etter gjeldende byggeforskrift på byggetidspunkt. Trappen mangler håndlist.

Boligen ligger i et område med høy forekomst av radon i følge NGU. Det anbefales å få utført målinger.
Dersom du har målt radonverdier over 100 Bq/m³, anbefales det å gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³, som er fastsatt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Taket var snødekt og adkomst for feier kunne ikke kontrolleres. Det kom krav om feiing av fritidsboliger i 2016.
Utgifter til takstige må påregnes dersom det ikke er montert

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Det var komt snø inn i yttergangen. Selv om dette er en uisolert gang som tåler en del fuktighet vil dette forkorte levetiden for utsatte steder i gangen. Eier opplyser om at dette er elementbygg som kan tas bort sommerstid. Det anbefales uansett å utbedre vegg/dør i yttergangen. Anbefalt Tiltak: Yttergangen bør utbedres/tettes i samråd med fagfolk på området.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Pakninger har trekt seg noe sammen i enkelte hjørner og tetter ikke like godt som på nye vinduer. Dette er noe som skjer med alderen. Dette kan føre til at snø driver inn i hjørner på vinduer. Dette kan over tid føre til fuktskader på vinduer og bakenforliggende konstruksjon. Anbefalt tiltak: Det er ikke påvist eller opplyst om lekkasjer på vinduer som tilsier at strakstiltak er nødvendig. Det bør utføres jevnlig kontroll av vinduer/dører. Tiltak som skifte /utbedring av pakninger vurderes ut fra det.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er påvist mose og noe svekkelser på utsatte steder av vindskier og dekkbord.(spesielt på dekkbord som ligger over vindskier) Det må påregnes reparasjon/utskifting i tiden som kommer. Anbefalt tiltak: Taksjekk for å vurdere/utbedre utsatte bygningsdeler anbefales. Forventet levetid på vindski/vannbord i tre er 15-25 år.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Takrenner på baksiden ikke montert over hele taklengden. Manglende takrenne øker risikoen for fuktbelastning på ytterkledning. Dette kan føre til forkortet levetid på ytterkledning. Anbefalt tiltak: Eier opplyser om at deler av takrennen er fjernet på grunn av at is og snø har skadet takrennen. Montering av renner bør vurderes sammen med fagfolk på området.
5.1	Innvendig Loft
	Det ble observert litt fuktskjolder på pipen i boden. Dette var tørt på befaringsdagen. Lekkasje rundt pipe kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få undersøkt tetting rundt pipen.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er vindu i våtsonen på badet. Våtsone for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde. Våtsone for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Jevnlig vannsøl på vindu kan føre til fuktskader på vindu og bakenforliggende konstruksjon. Badet må ha dusjvegger for å fungere i bruk. Anbefalt tiltak. Badet har dusjvegg og ved normal bruk er det ikke påvist behov for tiltak utover jevnlig kontroll av dusjvegg/vindu. Dersom vindu blir utsatt for vannsøl kan dekkplate på vindu vurderes.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvet har for lite fall ut i fra byggeforskriften som badet er bygget etter. Dette fører til redusert avrenning til sluk i dusjen. Våtrommet skal ha vanntett gulv og et fall på 1:50 mot sluk 80 cm ut fra sluken. Utenfor dusjen er gulvet relativt flatt men har noe motfall enkelte steder. Dette vil føre til at det ved vannsøl/eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner blir det stående noe vann på gulvet. Anbefalt tiltak: Badet fungerer i bruk og det er ikke påvist behov for strakstiltak. Utbedring av fall bør utbedres i sammenheng med renovering av badet.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Tettesjikt har høy alder i forhold til forventet levetid og funksjonen vil være usikker i fremtiden. Forventet levetid på vinylbelegg 20 år. Baderomsplater har en forventet levetid på 10 år (gjelder plater uten dokumentasjon) Forventet levetid tapet i våtrom er på 7 år. Når denne alderen er passert vil badet ha økt risiko for fuktskader i overflater og bakenforliggende konstruksjon. Anbefalt tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt fornyes. Overflater må ha jevnlig inspeksjon minst en gang i året når forventet levetid er passert.
10.2.1	Bad ved gang Overflate vegger og himling
	Det er vindu i våtsonen på badet. Våtsone for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde. Våtsone for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Jevnlig vannsøl på vindu kan føre til fuktskader på vindu og bakenforliggende konstruksjon. Badet må ha dusjvegger for å fungere i bruk. Anbefalt tiltak. Badet har dusjvegg og ved normal bruk er det ikke påvist behov for tiltak utover jevnlig kontroll av dusjvegg/vindu. Dersom vindu blir utsatt for vannsøl kan dekkplate på vindu vurderes.
10.2.2	Bad ved gang Overflate gulv
	Gulvet har for lite fall ut i fra byggeforskriften som badet er bygget etter. Dette fører til redusert avrenning til sluk i dusjen. Våtrommet skal ha vanntett gulv og et fall på 1:50 mot sluk 80 cm ut fra sluken. Utenfor dusjen er gulvet relativt flatt men har noe motfall enkelte steder. Dette vil føre til at det ved vannsøl/eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner blir det stående noe vann på gulvet. Dusjen har noe motfall og det blir stående vann på gulvet etter bruk. Anbefalt tiltak:. Utbedring av fall bør utbedres i sammenheng med renovering av badet. Lekkasjer/vannsøl utenfor dusjen har ikke tilgang til sluk. Ved eventuell lekkasje i badet vil vann renne ut av rommet og forårsake vannskader. Anbefalt tiltak: Det må etableres tilgang til sluk fra hele badegulvet.
10.2.3	Bad ved gang Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt har høy alder i forhold til forventet levetid og funksjonen vil være usikker i fremtiden. Forventet levetid på vinylbelegg 20 år. Baderomsplater har en forventet levetid på 10 år (gjelder plater uten dokumentasjon) Forventet levetid tapet i våtrom er på 7 år. Når denne alderen er passert vil badet ha økt risiko for fuktskader i overflater og bakenforliggende konstruksjon. Anbefalt tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt fornyes. Overflater må ha jevnlig inspeksjon minst en gang i året når forventet levetid er passert. Det er foretatt hullboring/fuktmåling fra boden. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent.
10.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Gulvet har noe fall fra varmtvannsbereder og mot vegg.(bort fra sluk) Ved eventuell lekkasje vil det bli stående vann på gulvet. Anbefalt tiltak: det er ikke behov for strakstiltak utbedring av fall bør utføres i sammenheng med annen oppgradering av vaskerom.
10.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Tettesjikt har høy alder i forhold til forventet levetid og funksjonen vil være usikker i fremtiden. Forventet levetid på vinylbelegg 20 år. Forventet levetid tapet i våtrom er på 7 år. Når denne alderen er passert vil badet ha økt risiko for fuktskader i overflater og bakenforliggende konstruksjon. Anbefalt tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt fornyes. Overflater må ha jevnlig inspeksjon minst en gang i året når forventet levetid er passert. Gulvbelegget er utett i en sveiseskøyt. Dette vil kan føre til fuktskader ved vannsøl/lekkasje. Anbefalt tiltak: Gulvbelegg bør undersøkes/utbedres av fagfolk på området. Det er foretatt fuktmåling fra vaskerommet siden det var etablert hull fra tidligere. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent.
12.1	Andre rom
	Ved testing av tilfeldig utvalgte innerdører ble det påvist at døren inn til soverom tar litt i karmen og bør justeres. Det mangler et dørblad i loftsetasjen..
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Toalett med innebygget sisterne mangler spalte for synliggjøring av lekkasje, eller dokumentasjon på utførelse. Dette kan føre til at lekkasje pågår over tid og forårsaker fuktskader i konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Lekkasjesikkring/synliggjøring bør etableres. Lufting til avløpsrør er ikke kontrollert. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak. Taket var snødekt på befaringsdagen så det kunne ikke kontrolleres om dette er ført over tak. Det ble ikke på befaringsdagen påvist lukt eller andre problem på avløpssystemet.
13.2	Varmtvannsbereder
	Det er krav om fast tilkobling av strøm på varmtvannsbereder som er på 2kw eller mer. Dette kravet kom i 2010. Etter 2014 gjelder kravet for varmtvannsberedere på over 1,5kw. Kravet er for å unngå varmgang i støpsel/stikkontakt. Anbefalt tiltak: Det må etableres fast tilkobling for varmtvannsbereder.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0060/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Harald Søndenå	Ragnhild Bjerkvik

Gateadresse
Kroknos 19

Poststed	Postnr
EDLAND	3895

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: fremtind

Polise/avtalenr.: 29269268

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0060/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: utbedring/forsterking av tak/utvendig støtter etter stort snøfall en vinter

Arbeid utført av: Rolf Rødde byggmester

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0060/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0060/26

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0060/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Søndenå	41035d0fc2e5232e2790e bd94ab5e144d0ea3164	10.02.2026 18:52:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Bjerkvik	ee8016ef7403900532760 46c681abf53a9d3f6f2	10.02.2026 09:37:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0060/26

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

VINJE KOMMUNE
Tenestetorget

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2007/2017

Tiltakshavar (namn og adresse)

Ragnhild Bjerkvik og Harald Søndenå
Ryfylkegt. 26
5522 Haugesund

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Ett-trinns søknadsbehandling
3890 Edland

Søknads dato:
14.10.2005

Spesifikasjon

Gnr: 99		Bnr: 361	Festenr:	Tomt: 65 Flåmyrane
BYA: 118 m^2		$BRA_{(hovuddel):}$ 131,5 m^2	$BRA_{(tilleggsdel):}$ m^2	BRA: m^2
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak Løyve til tiltak (ramme- og igangsettingsløyve) Rammeløyve Igangsettingsløyve		Kontrollerklæring / Dato
05/381	01.12.2005	Delegert sak – Pål Heiland		
Sluttkontroll ansvarleg: **Sverre Mortveit - Anders Innvær – Rolf Rødde – Bjarne Nesheim - Karsten Bielland**				Sluttkontroll / Dato SM-12.04.07 AI -14.12.06 RR-udatert BN-14.03.07 KB-06.03.07

Merknader

- Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av kontrollerklæring og ut i frå oppfordring fra Berge Sag og Trelast as , datert 12.04.2007.

Tenestetorget 04.05.2007

Halvor Vasshus
byggesakshandsamar / sakshandsamar

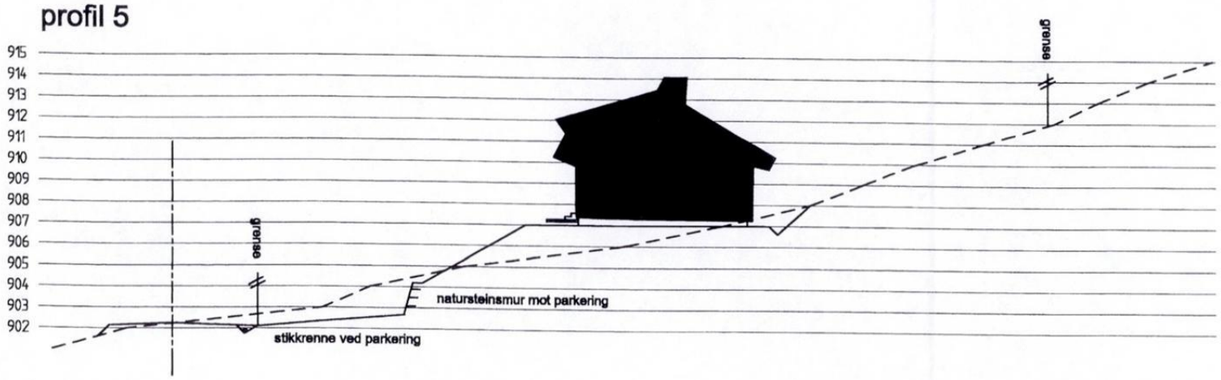
Kopi til

Ansvarlig søkjar
Annan myndigheit/instans

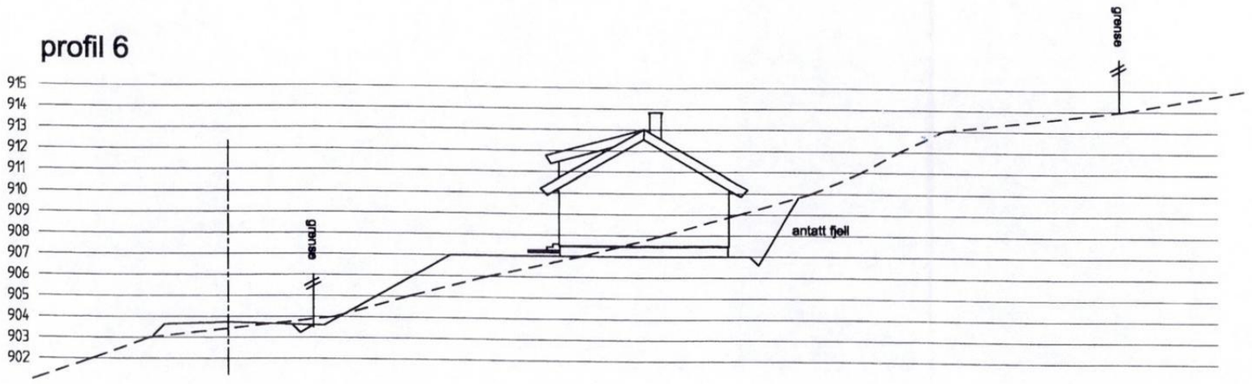
Berge Sag og Trelast as, 5582 Ølensvåg ,att.:Kristin Helleland

5865/2007

profil 5



profil 6



NB! Snitt er skjematiske.

VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
Ar/saksnr: 05/3114 | Kopi til
15 NOV. 2005
Ark.kode P 99/361 | Ark.kode S
Løpenr. 12863/05 | Dok.nr.
Sakah. | Seksj. TEN
Kassasjonsår | Gradering

Planeringshøyde: +907.0
Topp gr.mur: +907.50

Profiler / terrengsnitt henviser til situasjonsplan 322-65.06 av 17.10.2005

omega
Ingeniør & Arkitekt Tjenester
Telefon 53 77 53 77
Telefax 53 78 89 28
5582 Ølensvåg
www.omega.no

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
03		Anmeldelsetegning	Åsa L	17.10.2005
02		nye profiler pga ny plassering, ny høyde	Åsa L	30.09.2005
01		første utkast	Åsa L	22.09.2005

Terrengprofil Tomt 65

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk
24.06.2005	ÅL		1:200
Filnavn		Godkjent	

Omega IAT AS
5582 Ølensvåg
53 77 53 77

Flåmyrane/Skjærdalen
Byggherre: Bjerkvik/Søndenå
Vinje kommune, Gnr 99 Bnr

Erstatning for: | Erstattet av:

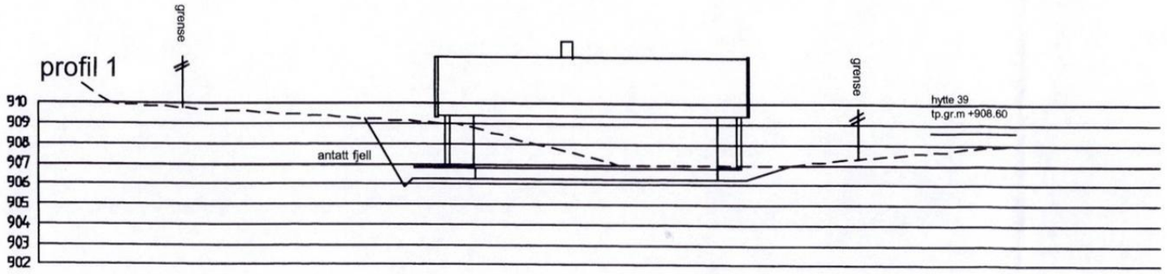
322 - 100.02

Henvisning: | Index: | Beregning:

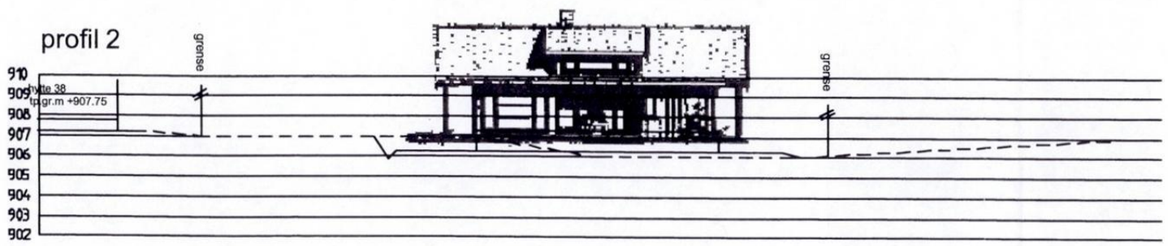
B 50322

D2

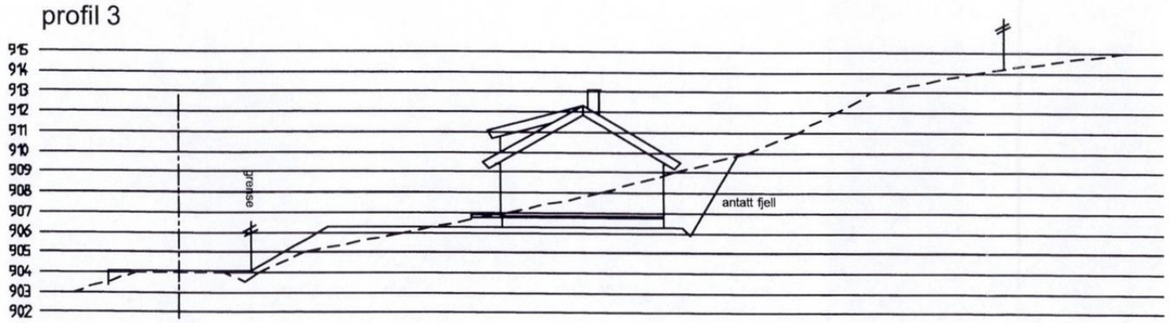
profil 1



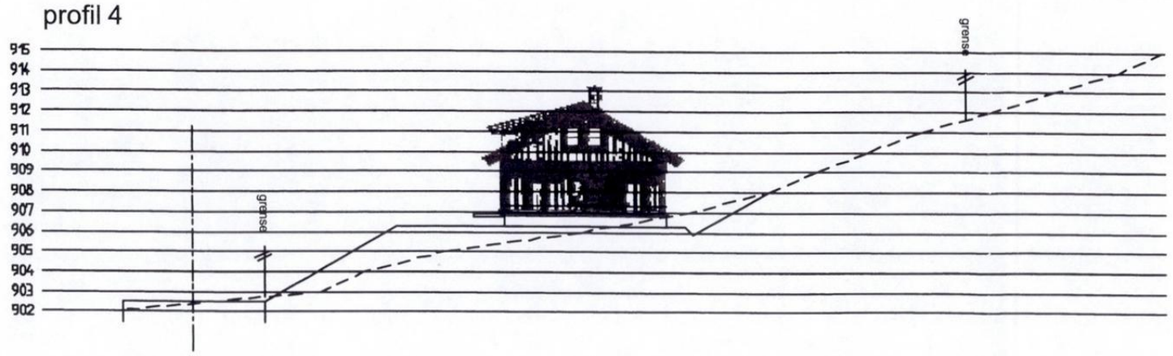
profil 2



profil 3



profil 4



NB! Snitt er skjematiske.

Planeringshøyde: +906.30
Topp gr.mur: +906.80

Profiler / terrengsnitt henviser til
situasjonsplan 322-65.05 av 22.09.2005

omega
Telefon 53 77 53 77
Telefax 53 76 89 28
5582 Ølensvåg
www.omega.no

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
01		første utkast	Åsa L	22.09.2005

Terrengprofil Tomt 65

Dato	Tegnet/Tegnet		Målestokk
24.06.2005	ÅL		1:500
Filnavn		Godkjent	

Omega IAT AS
5582 Ølensvåg
53 77 53 77

Flåmyrane/Skjærdalen
Byggherre: Bjerkvik/Sørensen
Vinje kommune, Gnr 99 Bnr

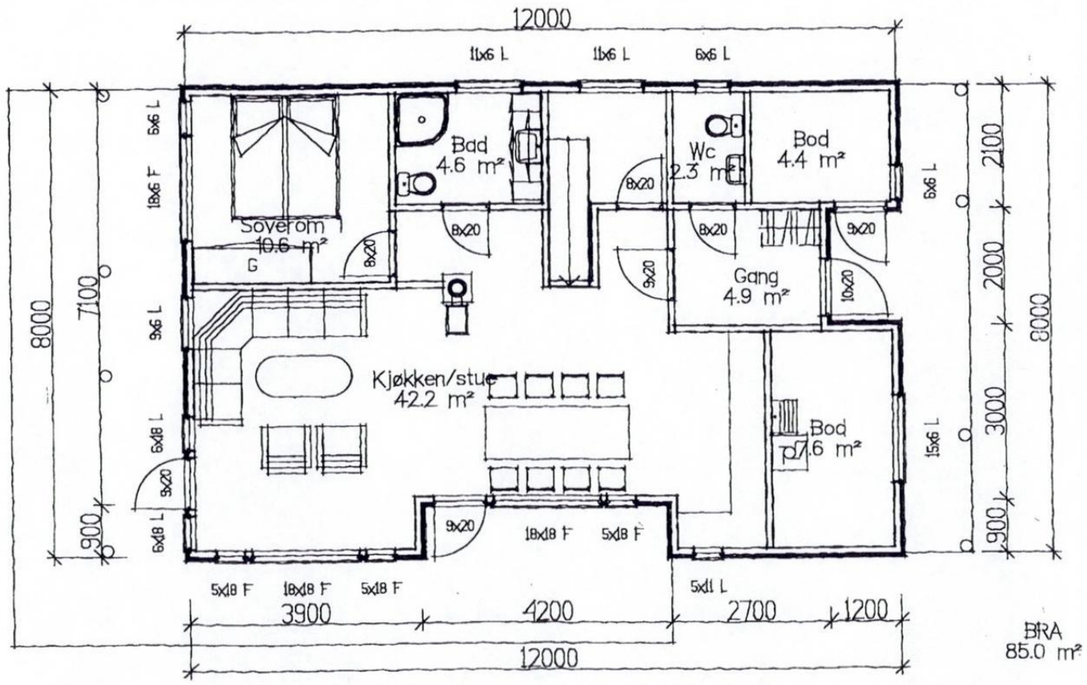
Endring Nr | Erstatter av

322 - 100.01

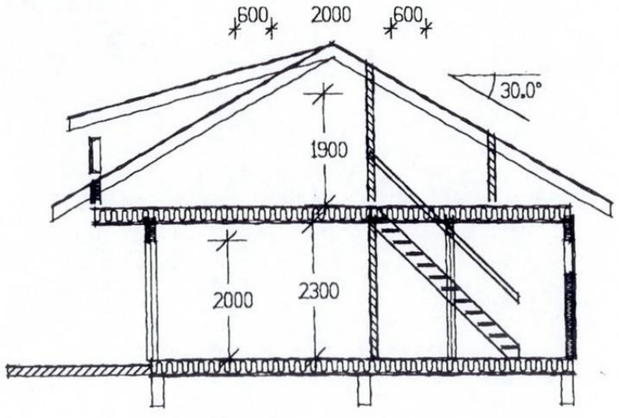
Hovedbygg | Index | Bygg bygg

B 50322

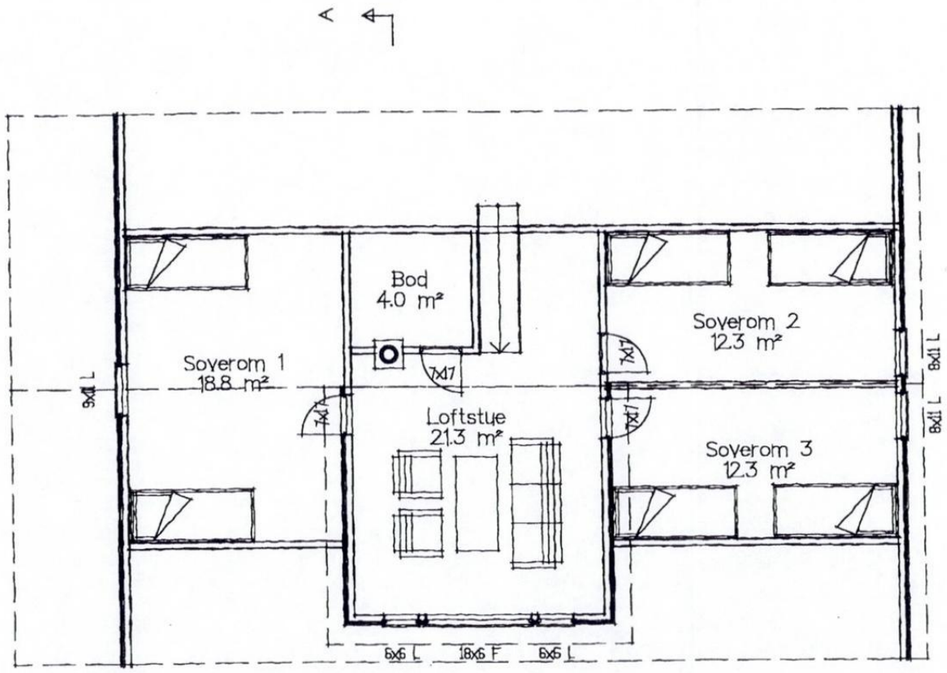
E1



Hovedplan



Snitt A–A



Loftsplan

BRA : 85m2
BRA LOFT : 46.5m2
BYA : 117.6m2

☐ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
b		diverse	Terje	05.09.2005
a		diverse	Terje	12.08.2005

DATA DESIGN SYSTEM

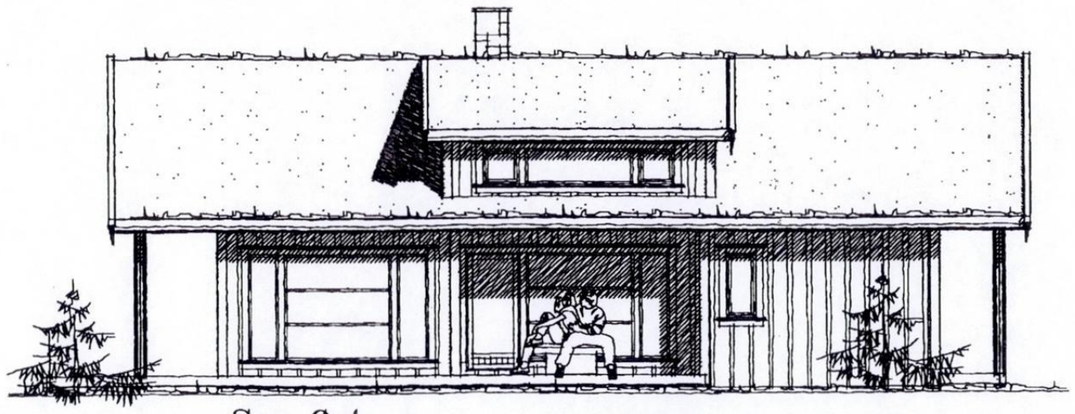
Byggherre: Raghild Bjerkvik / Harald Søndenå G.NR. B.NR.

Planer og snitt Byggeadr. Flåmyrane tomt nr. 65 KOMMUNE: Vinje

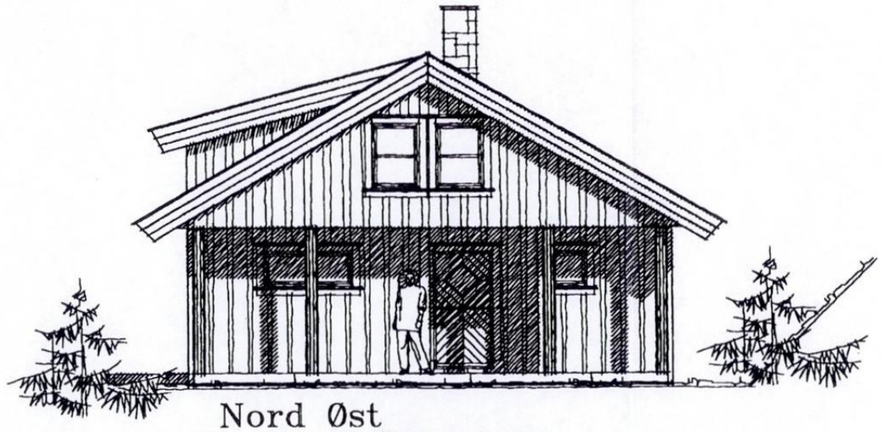
omega knowledge
6582 ØLENSVÅG
tlf: 53775377
faks: 53768028

TEGN.	Terje	PROSJ.NR.	H212
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	501
DATO	04.07.2005		

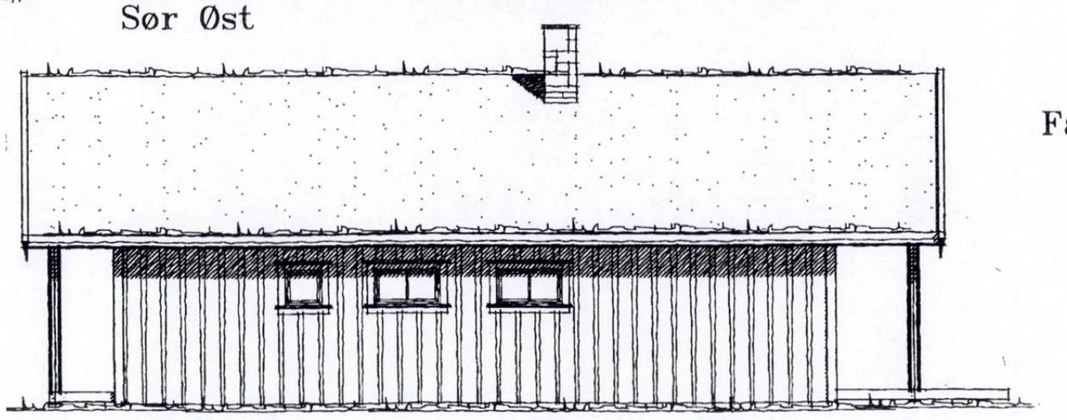
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega a.s. evd. Bygg IKKE MEDVIRKER I.



Sør Øst

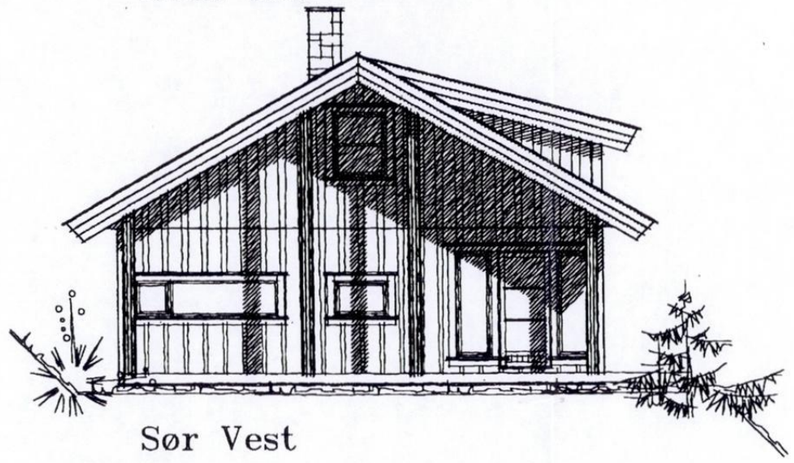


Nord Øst



Nord Vest

Fasader



Sør Vest

☐ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
a		diverse	Terje	05.09.2005

Byggherre: Raghild Bjerkvik / Harald Søndenå G.NR. B.NR.

Fasader Byggeadr. Flåmyrane tomt nr. 65 KOMMUNE: Vinje

omega knowledge
5582 ØLENSVÅG tlf: 53775377 fax:53768928

TEGN. Terje	PROSJ.NR. H212
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 502
DATO 04.07.2005	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega a.s. evd. Bygg IKKE MEDVIRKER I.

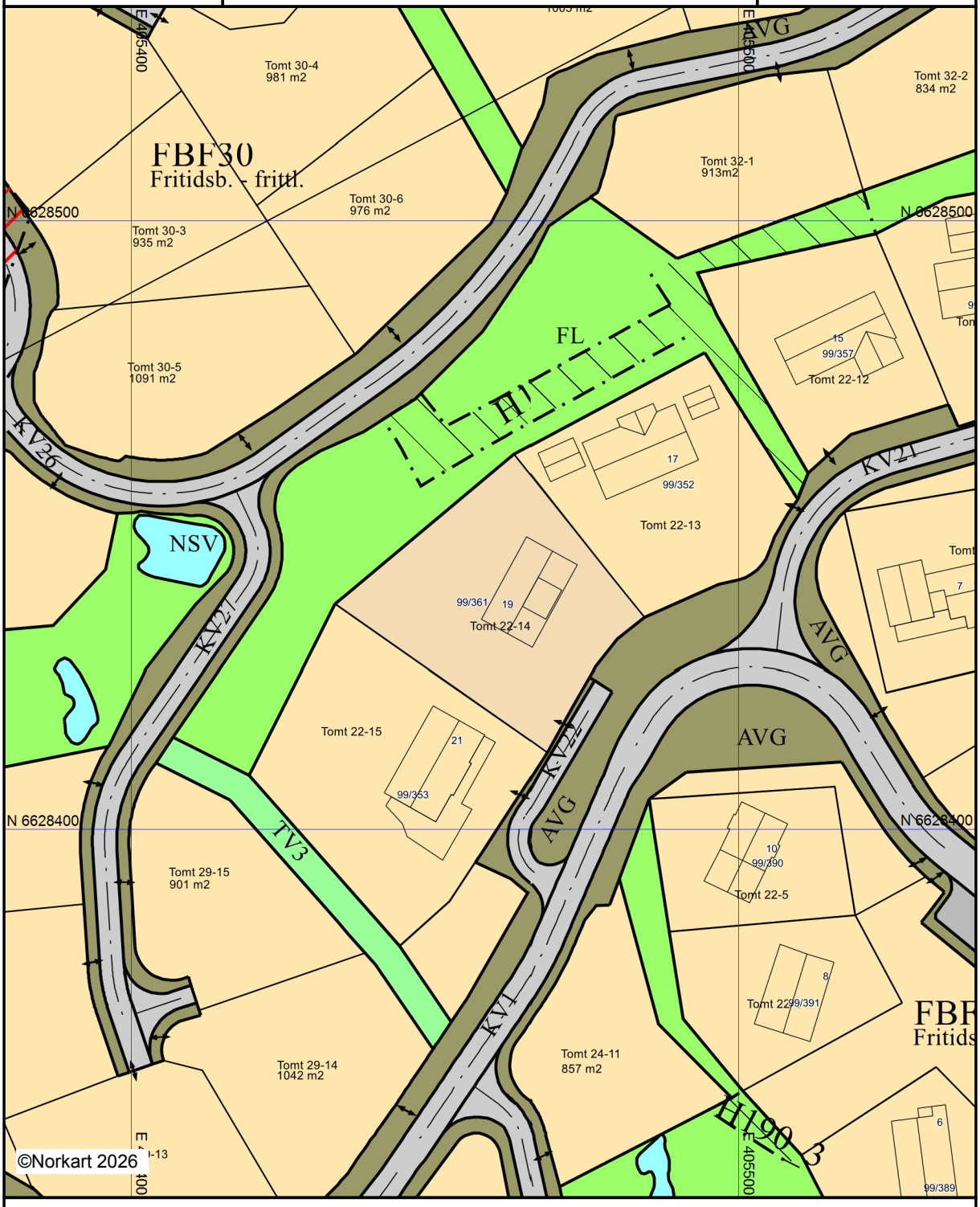
Vinje kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/361
Adresse: Kroknos 19
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

Fritidsbusetnad - frittliggjande

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Køyreveg

Annan veggrunn - grøntareal

Parkering

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1.

Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frilu

Friluftsformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp

Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringssonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Regulert senterlinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift plantilbehør

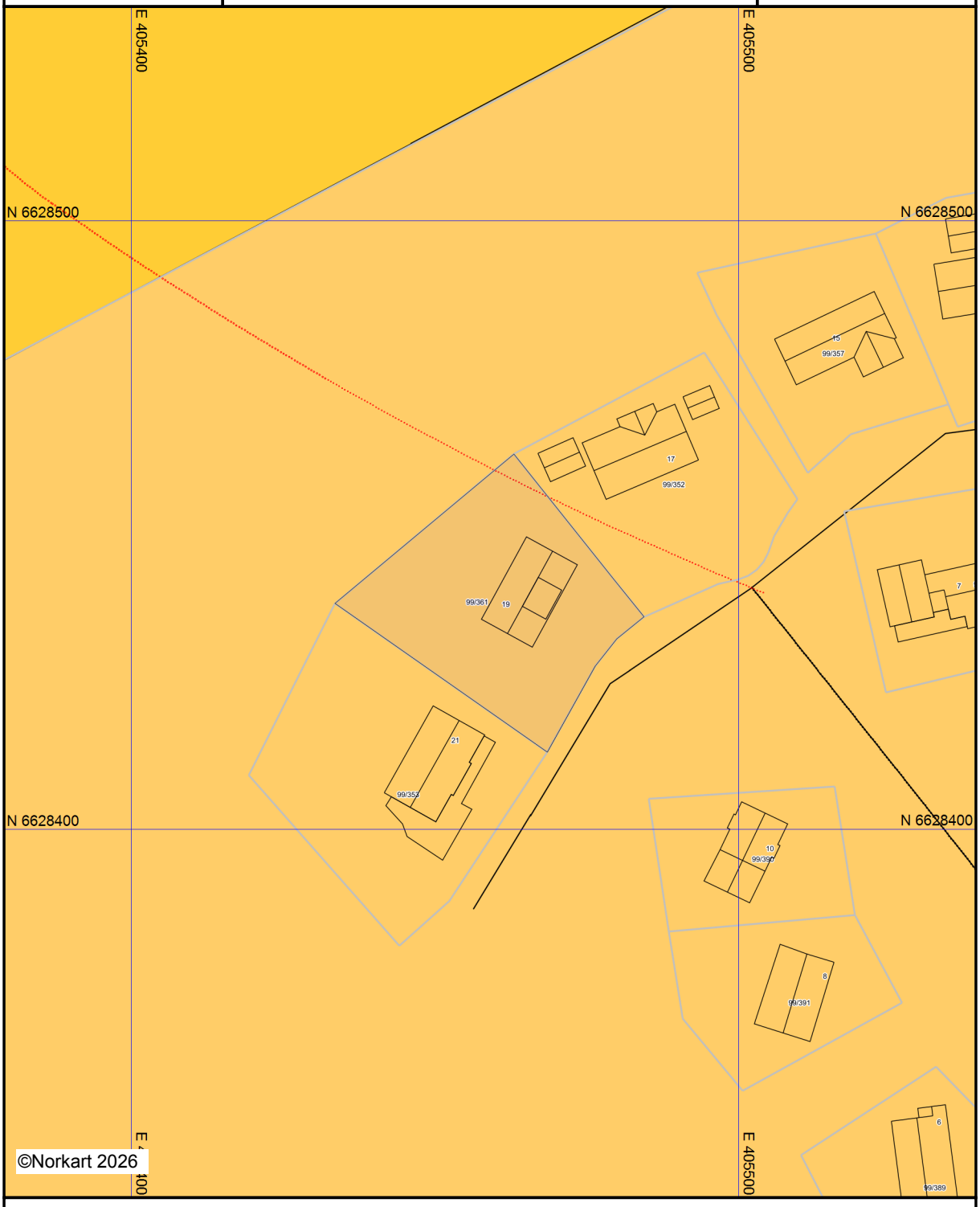
Vinje kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/361
Adresse: Kroknos 19
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



ambita

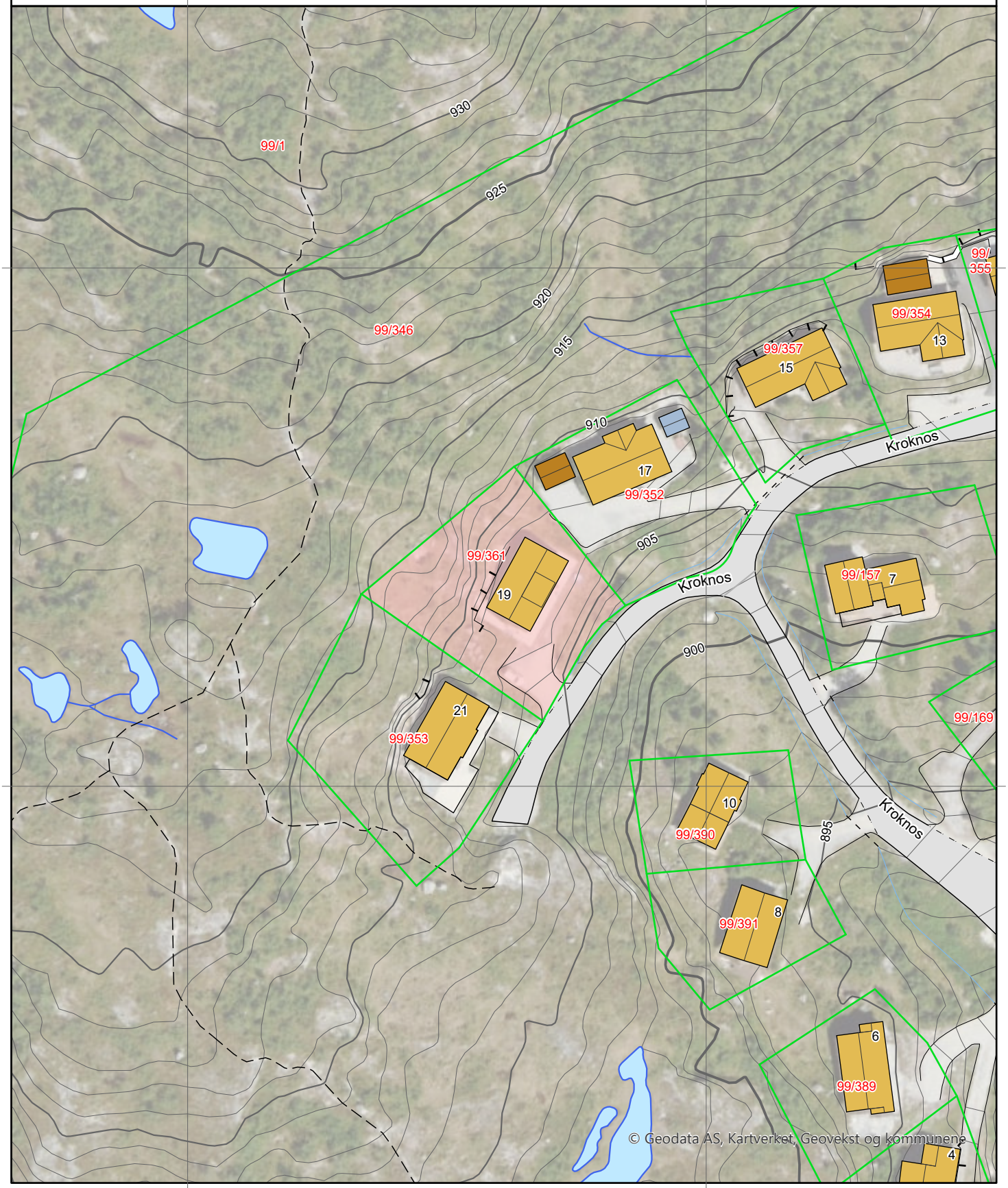
Kommune: 4036 Vinje
Eiendom: 4036/99/361/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.2.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

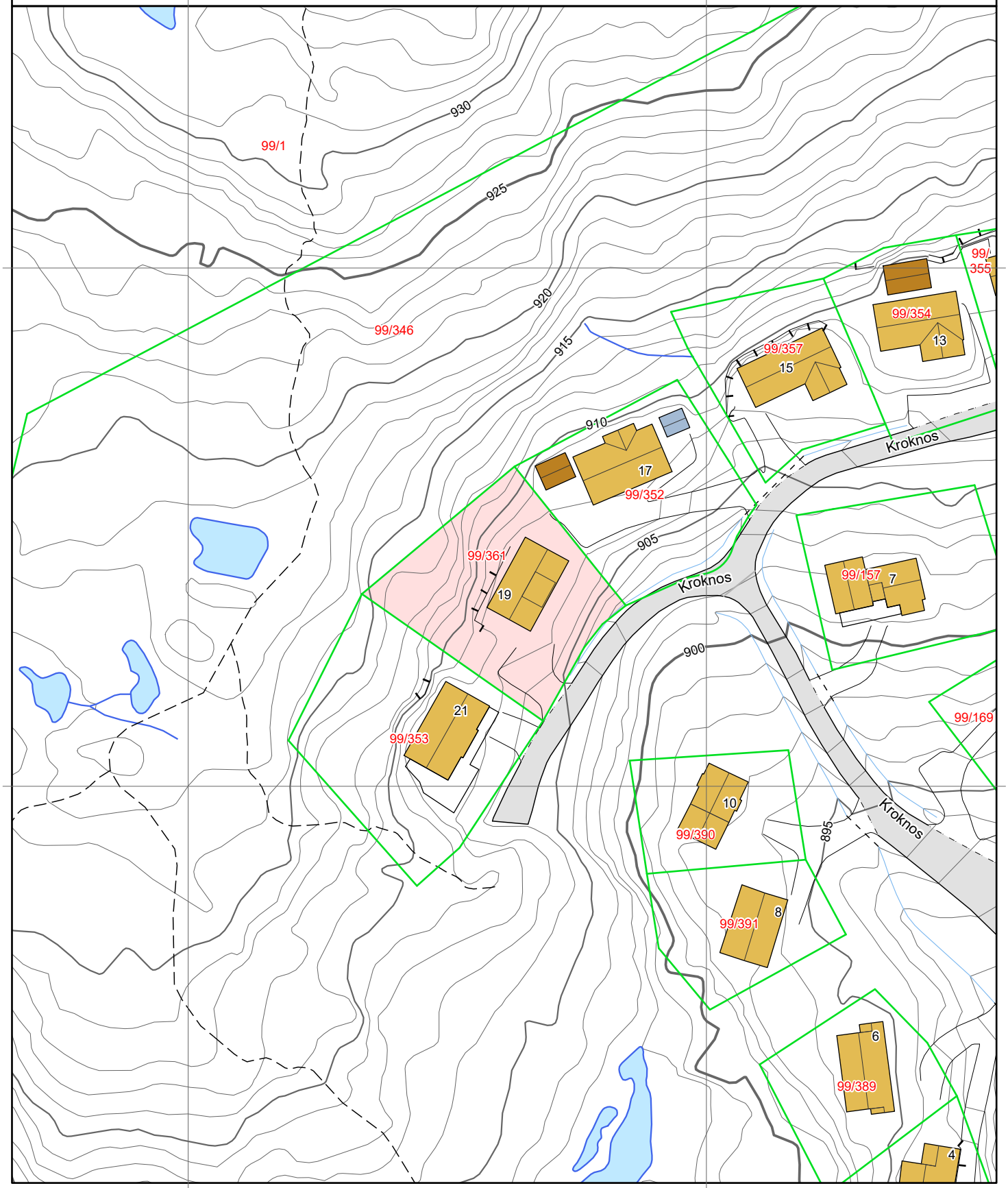
Kommune: 4036 Vinje
Eiendom: 4036/99/361/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.2.2026



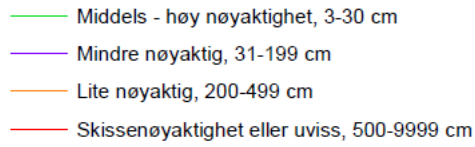
0 25 50 m

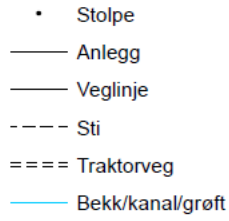
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Eiendomsgrenser





Høydekurver

