

Tilstandsrapport



Enebolig



Midtre Dalsbygdveien 602, 2550 OS I

ØSTERDALEN



OS kommune



gnr. 131, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 02.05.2024

Rapportdato: 07.05.2024

Oppdragsnr.: 19946-1351

Referansenummer: MU8321

Autorisert foretak: Alvodal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sagplass




**ALVDAL
TAKST AS**
MOANVEIEN 91
2560 ALVDAL

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Alvdal Takst AS

Alvdal Takst AS ble etablert i 2009 etter å ha vært drevet som enkeltmannsforetak siden 2007. Siden 2009 har firmaet bestått av takstmann Jan Sagplass og kona Tove Skaret, som er fast kontormedarbeider. Vi var tidligere medlem i Nito Takst, nå Norsk Takst. Alvdal Takst AS besitter alle godkjenninger for taksering av fast eiendom, og dette omfatter verditakst for bolig, hytter, landbruks- og næringsseiendommer, i tillegg til tilstandsrapportering av boliger og hytter etter den nye forskriften 3600:2018 som trådte i kraft fra 01.01.2022. Vi tilbyr også skade- og reklamasjonstakster, og vi er jevnlig brukt som sakkyndig meddommer i retten.

Siden 2011 har Jan Sagplass vært delansvarlig for utdanning av landbrukstakstmenn, både i tidligere Nito Takst, senere Norsk Takst, og er en av foreleserne på disse kursene.



Rapportansvarlig

Jan Sagplass

Uavhengig Takstingeniør

jan.sagplass@alvdal-takst.no

951 87 502



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

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

Opprinnelig småbruk som i sin tid var fraskilt naboeiendommen. Den består av tunet med bolig, garasje og stabbur, samt noe dyrket mark og skog/utmark. Eiendommen har ikke vært brukt som helårs bolig på flere 10-år, kun som fritidsbolig. Boligen har imidlertid standard som tilsier at den fint kan brukes til boligformål. Av vesentlige avvik som ble påvist ved befaringen nevnes brudd i to taksperrer, dette er svært viktig blir utbedret før neste vinter, og saken er varslet forsikringsselskapet. Skjevheter / avvik på skiferforblending av grunnmur er også et betydelig avvik som krever relativt mye ressurser å utbedre. Jord, skog og utmarksrettigheter er beskrevet og verdiberegnet på side 26 og 27 i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

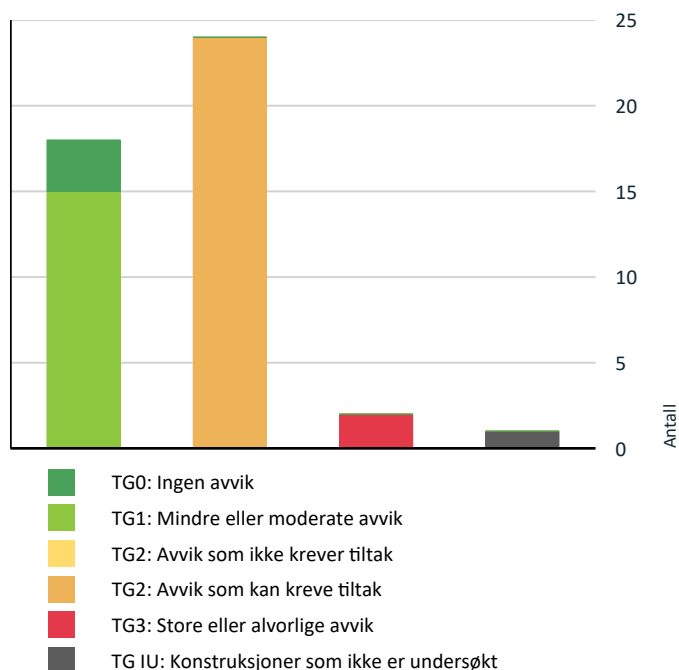
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

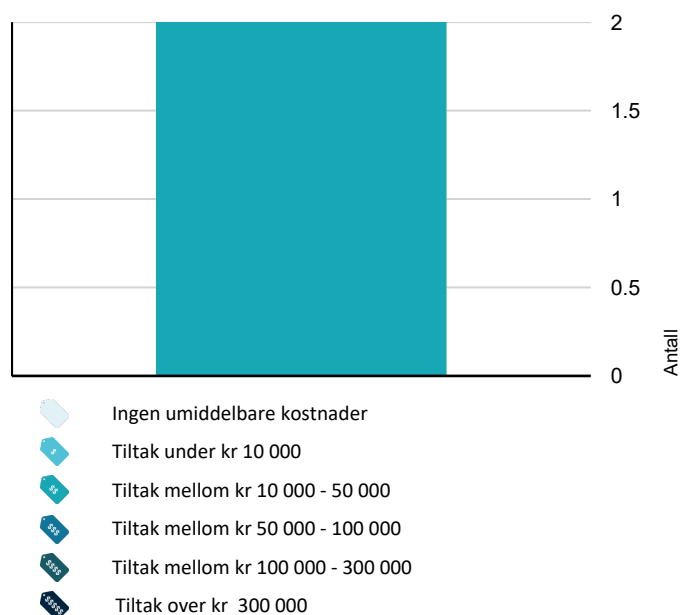
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

På befaringen er målinger utført med:

Leica Lino L2 krysslaser.

Leica Disto avstandsmåler.

Protimeter MMS/MMS2 fuktmåler.

Det presiseres at det bare er boligen som er gjenstand for grundig gjennomgang, øvrige bygg som uthus o.l., er kun beskrevet ut fra en enkel, visuell gjennomgang.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Verdiberegning og beskrivelse av jord, skog, og utmarksretter er beskrevet under "opplysninger om eiendommen", og det er gjort egen verdiberegning av disse forholdene der.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Eldre bygning hvor totalrehabilitering ble igangsatt.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1982	Modernisering	Fra 1982 og utover startet arbeidet med rehabilitering av det opprinnelige bygget.
1990	Modernisering	Etablering av vann / avløp med tilknytning til offentlig nett.
1995	Modernisering	Pusset opp kjelleren.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taktekkingen er av asfaltpapp, grunnmursplast(Platon eller lignende), og torv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

For undertak mer enn 30 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt. Dette er en teoretisk gitt alder, og faktisk tilstand/levetid må vurderes individuelt i hvert enkelt tilfelle. Tid for omlegging av torvtak er i følge NBI 30-50 år. Dette omfatter at torv og underliggende tekning fjernes. Skader på undertaket utbedres før det legges ny tekning. Gammel torv kan som regel brukes på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Nedløp og beslag

Tretakrenner med kjettingnedløp ført ned i terrenget.
Takfotbeslag i kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe etablering av busker på taket. Dette er uheldig, og kan skade taktekingen. Takrenner av tre er erfaringsmessig en dårlig løsning. Dette skyldes at tre som utsettes for varierende klimatiske påkjenninger med skiftende temperaturer, regn, tørke m.m, vil bevege seg så mye at skjøter og vinkler har lett for å bli utett. Dette er også tilfelle her.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Busker på taket bør fjernes. Utskifting av tretakrenner til eks stålrenner er en langt mer funksjonell løsning.



Lekkasje fra takrenneskjøt.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger i bindingsverk med plass til 100 mm isolasjon og stående panel nederst på veggen, og liggende øverst.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vegger har fungert med avviket, og det er ingen symptomer på skader. Manglende lufting gir noe risiko for fuktproblemer i konstruksjonen. Tørt klima i regionen er grunnen til at dette likevel fungerer.

Tilstandsrapport



Ingen luftespalte nederst langs muren.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på møne- og knedragere. Variabelt med 100-150 mm isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er påvist andre avvik:

Isolasjonen er sammenklemt flere steder grunnet lagring av løssøre, dette reduserer effekten.

Det er en del svertesopp og misfarging av undertak. Dette stammer fra tidligere, da dagens eiere etablerte lufteåpninger i begge gavler slik at kaldloftet har gjennomlufing. Svertesopp og misfarging stammer fra før lufingen ble etablert.

Det er brudd i 2 taksperrer. Dette skyldes høsten 2023 med ekstreme nedbørsmengder som fuktet opp torvtaket maksimalt før vinteren, i kombinasjon med store snømengder i området siste vinter. Grunnen til at sperrene har knekt er stor kvist i bruddstedet, og de ville ikke gått gjennom dagens kvalitetskontroller for konstruksjonsvirke.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det ble montert ventiler i 2023, og dette gir langt bedre klima på kaldloftet.

Knekte taksperrer må repareres. Etterisolering av himlingen mot kaldt loft anbefales som et godt fyringsøkonomisk tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svertesopp og misfarging



Brudd i taksperrer.

! TG 1 Vinduer

Det er sidehengslede, koblede vinduer med enkle glass og fast sprosse i ytterste. 2-lags isolerglass innerst.

! TG 2 Dører

Malt ytterdør m/2-lags vindu.

Terrassedør m/3-lags vindu.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

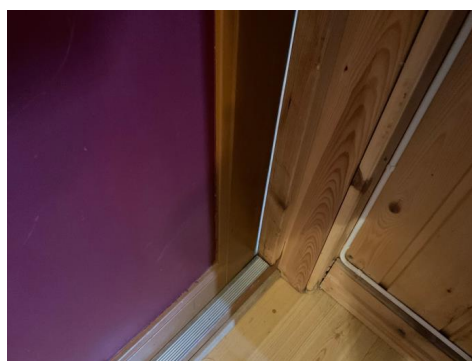
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ytterdør glipper mellom karm og dørblad, og er av mindre god kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utskifting av eldre dører vil gi langt mindre varmetap.



Det lyser ut mellom dør og karm.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fundamentert på ringmur med skiferforblending, trebjelkelag, takoverbygg og 2 stk vegger som er innglasset. Ved hovedinngangen er det overbygd platt med malt terrassegolv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Høyde på rekkverk er målt til 65 cm og avstand til terreng 70 cm. Det er krav om forskriftsmessig rekkverk på verandaer, balkonger o.l. når avstanden ned til terrenget er mer enn 0,5 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 m og der det er hardt underlag, må sikres med rekkverk eller liknende slik at fall forebygges. Rekkverk bør lages høyere for å sikre verandaen.



Lavt rekkverk på verandaen.

TG 1 Utvendige trapper

2-trinns skifertrapp ved inngangen, og 4 trinns skifertrapp til veranda.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Golv: Laminat, lakkert tregolv og fliser m/varmekabler.

Vegger: Panel.

Himling: Panel.

Innvendige overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Denne rapporten har ikke til hensikt å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i kjelleren, og trebjelkelag mellom kjeller og 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved kontroll av planavvik/skjevheter i golvet med laser på tilfeldig utvalgte steder, er det påvist en del skjevheter. Vf har avvik på nesten 30 mm over en avstand på ca 1 m.

Stue, soverom og gang har avvik på 20 mm gjennom rommet.

Bygningens byggeår tilsier at påviste skjevheter ikke er uvanlig, og at de ikke nødvendigvis påvirker normal bruk av boligen i særlig grad.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skjevt golv i vindfanget.

TG 2 Radon

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

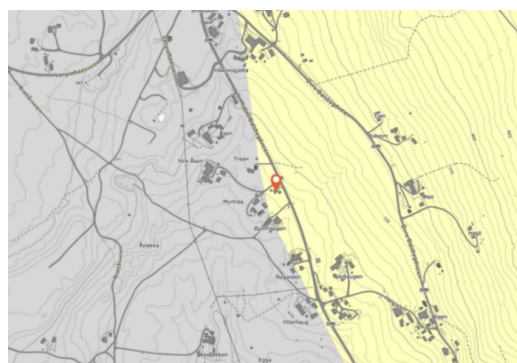
Vurdering av avvik:

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

I følge radonkart fra NGU(Norges geologiske undersøkelse) ligger eiendommen i et område som har lite til moderat forekomst av Radon (markert gult).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Radonkart over området. Eiendommen er merket med rød markør.

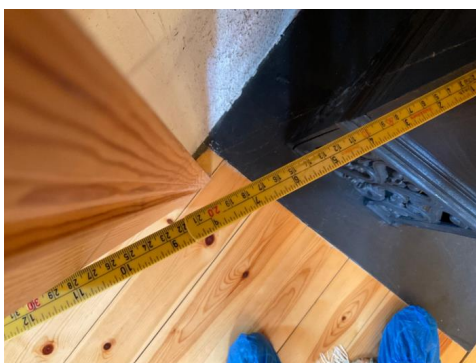
TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglpipe med etasjeovn i kjøkken og peis m/innsats i stuen.
Leca sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er 20 og 25 cm fra hjørner av ovnen bort til brennbart i kjøkken.
- Brennbare overflater nærmere enn 300 mm sikres med ubrennbar overflate eller fjernes.



20 cm avstand.



25 cm avstand.

! TG 1 Rom Under Terreng

Vegger i kjeller er utført med støpt grunnmur, på innsiden er det papp, 70 mm utlekting m/isolasjon, dampsperre, og panel. Arbeidet er utført etter gjeldene praksis på utførelsestidspunktet. Løsningen er ikke i tråd med dagens normer for utførelse da det ikke er anbefalt med papp eller plast i konstruksjon under terrenget. Ingen skader eller fukt ble observert ved hulltaking i konstruksjonen ved tidspunktet for tilstandsvurderingen. Golvet har fliser. Fuktsøk med indikator på tilfeldige steder på golvet viste ingen indikasjoner på skadelig fukt. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 10,2 %.

Årstall: 1995

Kilde: Eier



Det er ikke påvist misfarging eller andre symptomer inne i veggen.



Fuktmåling i svill med tilfredsstillende resultat.

! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med sving til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Montere gelender mot veggen vil øke sikkerheten i trappen.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med motivmaling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er bygget opp med fliser på golvet, sokkelflis, og panel på vegger.

Inneholder furuinnredning med profilerte fronter, helt beslag og uttak for vaskemaskin.

Husbrannslange, bereder og inntak for vann.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og himling.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panel er ikke anbefalt overflate i våtrom, men fungerer ok i kombinasjon med kabinett eller avgrenset dusjnise med fuktsikker overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig, men vegger må ikke utsettes for vannsøl av betydning.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser m/varmekabler på golv. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til golv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

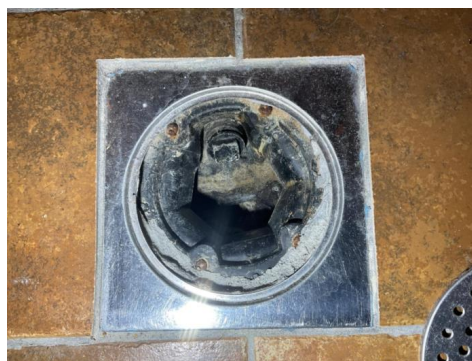
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket har ingen synlig slukmansjett under klemringen. Dette er beskrevet som er riktig utførelse av tettingen mellom sluk og golvmembran. Dette gir usikkerhet til hvordan dette er ivaretatt. Overgang golv/membran og sluk er et utsatt punkt med tanke på fuktskader i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Dersom det ikke finnes mansjett under klemringen i sluket er det viktig med jevnlig rengjøring slik at det ikke blir stående vann høyt i sluket. Ved høy vannstand vil det kunne trenge inn fukt i overgang mellom sluk og golvet, da dette er et svært utsatt punkt i våtrom.



Sluket i vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder furuinnredning med profilerte fronter, helt beslag og uttak for vaskemaskin.

Husbrannslange, bereder og stoppekran.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med klaffventil i veggen.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjonen har redusert effekt grunnet lite tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales at mekanisk ventilasjon etableres i rommet, og at det er samsvar mellom tilluft og avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke relevant da rommet ikke er bygget som et våtrom, og ikke kan utsettes for vannsøl på overflater.

KJELLER > DUSJROM

Generell

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er 2 stk identiske dusjrom som ligger ved siden av hverandre.

Fliser på golv, fliser på vegger og panel i himling.

Inneholder kun dusj med sluk i begge rom.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

KJELLER > DUSJROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panel i himling.

Årstall: 1995

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

Begge rom har heltre furudører som er utsatt for vannsprut ved dusjing, dør i høyre dusjrom er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør skjermes med forheng eller tilsvarende for å hindre direkte vannsøl ved dusjing.



Døren er misfarget nederst.

KJELLER > DUSJROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser m/elektriske varmekabler på golv. Fall mot sluk er målt til 10 mm i begge avlukker.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til golv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

KJELLER > DUSJROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Plastsluk har en teknisk levetid på 25-75 år, og en anbefalt brukstid på 50 år. I våtrom med smøremembran eldre enn 15 år anses ½-parten av forventet levetid å være brukt. Sluket har ingen synlig slukmansjett under klemringen. Dette er beskrevet som er riktig utførelse av tettingen mellom sluk og golvmembran. Dette gir usikkerhet til hvordan dette er ivaretatt. Overgang golv/membran og sluk er et utsatt punkt med tanke på fuktskader i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Når det mangler membran på mansjettene under klemringen i sluket er det viktig med jevnlig rengjøring slik at det ikke blir stående vann høyt i sluket.

Ved høy vannstand vil det kunne trenge inn fukt i overgang mellom sluk og golvet, da dette er et svært utsatt punkt i våtrom.



Sluk i høyre rom.



Sluk i venstre rom.

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder kun dusjarmatur.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

KJELLER > DUSJROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er kun naturlig ventilering.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

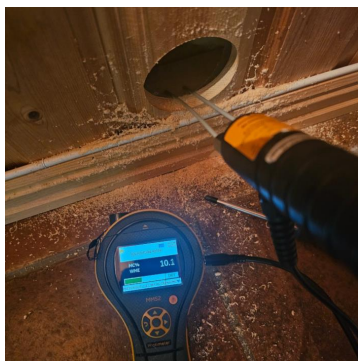
Det anbefales at mekanisk ventilasjon etableres i rommet, og at det er samsvar mellom tilluft og avtrekk.

KJELLER > DUSJROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende wc til ett dusjrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6 %.

Årstall: 1995 Kilde: Eier



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Laminat skrog med profilerte furufronter, helt benkebeslag m/dobbel oppvaskum, komfyr, og innebygget oppvaskmaskin. Egen spiseplass.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Fliser på golv og panel på vegger og himling. Inneholder benk med skuffer og bolleservant og toalett. Det er ventilasjon via klaffventil i veggen.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

KJELLER > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Fliser på golv og panel på vegger og himling. Inneholder toalett og servant. Det er montert elektrisk vifte med kanal ved taket.

KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser m/trelemmer på golv, panel på vegger og himling. Inneholder trebenker og badstuovn. Rommet er ventilert med ventiler under ovnen, og ventil oppe ved taket.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner
- Rommet er ikke bygget som et "rom i rommet" med ventilasjon rundt.

Det er ingen indikasjoner på skader i konstruksjonen, men det anbefales at det holdes under tilsyn slik at ikke skader oppstår.

KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Teknisk anlegg

Det er Tylö elektrisk badstuovn.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er inntak for vann med stoppekran i vaskerommet. Opplegg i kobber og PEX rør i rør. Det er koblingsskap for rør i rør i kjellertoiletet.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

For rør over 25 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

Koblingsskapet for vann har avløp til golvet i toalettet, uten at det er sluk i golvet.

Konsekvens/tiltak

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

En lekkasje fra koblingsskapet vil medføre fuktskader i rommet da det ikke finnes sluk i golvet.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast(PVC).

Årstall: 1995 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Bygget har hovedsaklig naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra toalett, våtrom og kjøkken.

! TG 2 Varmtvannstank

115 l CTC bereder. Berederen er tilkoblet strømnettet med vanlig støpsel i veggkontakt.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er koblet med løst støpsel i veggkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Bereder bør kobles direkte med bryter ved anledning. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til å gjelde beredere over 1500 watt i 2014. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft, og er for eldre installasjoner en anbefaling.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med måler for automatisk avlesning i kjellergang. 63 Ampere hovedsikring. Kombinerte sikringsautomater, både skjult og åpen installasjon.

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.
1982 Det finnes ingen informasjon om dette. Det er kun foretatt mindre endringer på anlegget etter opprinnelig installasjon. Det er lagt inn dokumentasjon på arbeider utført i tidsrommet 2020 - 2023 i boligmappa.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alle nylige arbeider er dokumentert av Bergstaden Elektro AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring for arbeider utført i nyere tid ligger i boligmappa.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 Det foreligger ingen dokumentasjon på utført kontroll av det elektriske anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eieren.
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplyst av eieren.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke avdekket avvik ved den elektriske installasjonen. Undertegnede har ikke kompetanse på elektriske anlegg, og det er kun åpenbart synlige feil eller mangler som kan kommenteres. Dersom det ønskes en grundig vurdering av den elektriske installasjonen, må fagpersonell kontaktes, da en bygningsskyndig normalt ikke innehar nødvendige kvalifikasjoner for dette.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Bygget er utstyrt med 4 stk røykvarslere fra 2022, montert 2023. Det er ett pulverapparat, og en husbrannslange.

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 Pulverapparatet er mer enn 10 år, og anbefales nytt. Det er tilstrekkelig med brannslange, men det anbefales likevel å supplere med et skum- eller pulverapparat.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. En må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Alle røykvarslere fungerer ved testing.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Det er ikke kjent om det finnes drenering, men det er ingen symptomer på at det er sviktende eller manglende drenering ved kontroll av kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

For drenering som er mer enn 30 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

Eventuell grunnmursplast er ikke synlig over terrenget ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjøres tiltak slik at grunnmursplasten når over terrenget ved muren, ellers kan vann trenge ned bak plasten og fukte opp fundamentene.



Ingen synlig fuktsikring over terrenget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong. Dette ble påvist ved hulltaking i kjelleren. Grunnmuren er ikke synlig andre steder i kjelleren, da alle overflater er kledd med panel. Utvendig er muren forblendet med skiferstein som er fuget. Vanlig fundamentering på byggeåret var betongbanketter eller betongsåle med forsterkning under bærende vegger og pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tilstandsrapport

Utvendig forblending av muren har beveget seg grunnet mangelfull fundamentering, og har sprukket opp, og sunket noe ned i terrenget. Uten at dette kan dokumenteres ser det ikke ut som at dette berører grunnmuren i noen grad, da det ikke er symptomer på skjevheter eller avvik ved innvendige vegger og golv. Dette tilsier at skadene kun er av estetisk betydning, og ikke berører fundamentenes bærende egenskaper.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det kreves utbedring av forblending. I gavl mot sør er skadene mest omfattende.



Skade rundt vindu i gavlen.



Skade rundt vindu i gavlen.



Muren har sunket en del.



Sprekkdannelser i hjørner.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein m/store rundsteiner mot plen.



Rekke med store rundsteiner mot terrenget ved parkering og garasje.

TG 0 Terrenghorhold

Boligen ligger ute på pynten med hellende terreng rundt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Årstall er opplyst med noe usikkerhet, og kan avvike med noen år i begge retninger.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

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.

For rør over 25 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Andre tomteforhold

Nederst på tomten er det etablert ei støpt betongplate på trykkfast isolasjon. Platen var i sin tid tiltenkt å være fundament for anneks som forrige eier planla. Bygget har aldri blitt realisert.



Fundament tiltenkt anneks.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert på ringmur blendet m/skifer.

Laftet ramme i rundtømmer. Vegger i rundtømmer.

Åstak m/sperrer og torvtekking.

Ytterdør m/fiskebensmønster. 2-lags vindu fra 1998. Ett koblet vindu 1+1 i gavl.

Innlagt støm. En soveplass.



Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov som følge av alminnelig slitasje og elde.

Beskrivelse

Garasje fundamentert på støpt plate på mark.

Vegger i bindingsverk m/stående kledning. Uisolerte vegger er dekorert med stavlaftimitasjon.

Mønedragere m/sperrer og torvteking. Det er messanin m/lagerplass i halve bygget.

Vippeport i tre m/vindu og motorstyring. Dør m/stående panel.

Innlagt strøm.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	320 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 330 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

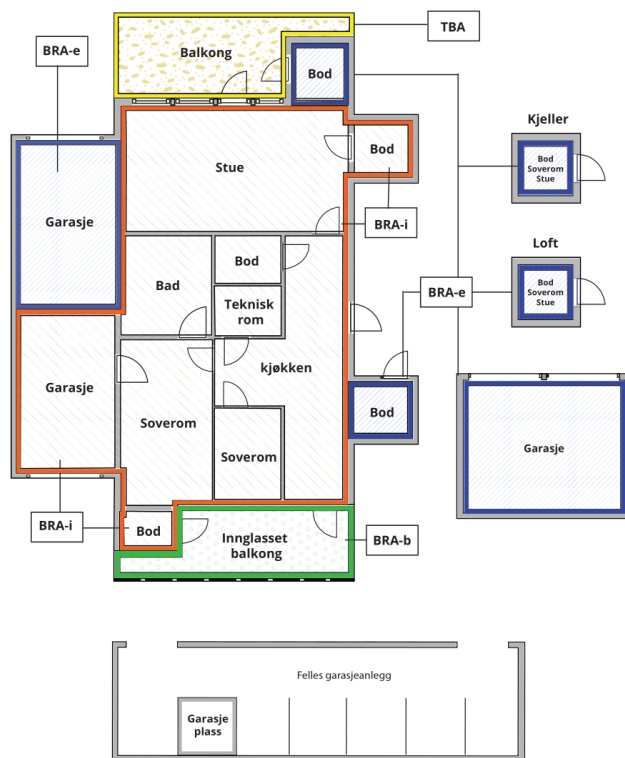
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	74			74	12		74
Kjeller	66			66			66
SUM	140				12		140
SUM BRA	140						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang , Gang , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Gang , Vaskerom , Vinkjeller, Gang 2, Stue , Toalettrom , Dusjrom, Badstue		

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen. Areal TBA er fordelt på henholdsvis 8 m² overbygd veranda med utgang fra stua, og overbygd platt ved hovedinngangen på 4 m².

Rundt verandaen på utsiden av hytta er det skiferterrasse på terrengnivå som er grovt beregnet til ca 95 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvei. Uansett hva bruken av kjeller er, skal det finnes minst en godkjent rømningsvei. Det er svært ofte vinduer som fyller denne funksjonen. Har du en kjellerdør som leder ut i det fri, har du allerede en god rømningsvei.

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje		6		6			6
SUM		6					6
SUM BRA	6						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Oppholdsrom/soverom	

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke påvist avvik i nevnte forhold.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje		36		36			36
SUM		36					36
SUM BRA	36						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke relevant for bygningen.

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	61	79
Stabbur	0	6
Garasje	0	36

Kommentar

Enebolig

Vinlager / matboden er ikke eksakt målt, arealet er grovt anslått.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2024	Jan Sagplass	Takstingeniør
	Jan Otto Henriksveen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3430 OS	131	21		0	365371 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Midtre Dalsbygdveien 602

Hjemmelshaver

Myrtrøen Schanne Anette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommens tun ligger i Dalsbygda ca 2 km fra butikk, barnehage og skole. Den ligger i et jordbruksområde som domineres av gårdsbruk og spredt boligbebyggelse.

Det er ca 9 km til Os sentrum som har de fleste nødvendige fasiliteter. I tillegg til tunet er det noe jord og skog/utmark. Dette er fordelt på en teig med jord/skog som ligger sørvest ca 250 m fra tunet, en skogteig ved kirken i Dalsbygda, en teig øst for Øvre Dalsbygdveien og nord for Jakopsåsen, og 2 teiger ved Åslia i Vangrøftdalen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det meste av eiendommen ligger innenfor LNF / LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Teigene i Åslia ligger innenfor Vangrøftdalen-Kjurrudalen landskapsvernområde som er regulert i egen forskrift; <https://lovdata.no/forskrift/2001-12-21-1566>

En liten del av den ene teigen i Åslia, ca 2300 m² ligger innenfor Åslia hytteområde og utgjør ytterpunktet i hytteområdet.

Om tomten

Tunet har pent opparbeidet tomt m/plen og beplantning. Portal ved innkjøring, inngjerdet med skigard, og skifer på parkering foran hytte og garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser som påvirker eiendommens verdi er opplyst.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig, men grunnet areal mindre enn 35 daa fulldyrket/overflatedyrket, eller 500 daa produktiv skog, er den ikke underlagt odel, boplikt eller priskontroll.

Den kan ilegges boplikt etter konsesjonslovens § 11.

Dyrket mark.

Ca 250 m sørvest for tunet ligger en teig på 23,1 daa som består av 12,5 daa fulldyrket mark fordelt på to skifter, øvrige skog/utmark. Teigen leies ut til nabobruk som benytter den dyrkede marka. Årlig leieinntekt er kr 3000,-. Kapitalisert med 4 % gir dette teigen en samlet verdi på kr 75000,-

Verdien er summert sammen med øvrige forhold nedenfor.

Skogen

Øst for Øvre Dalsbygdveien og nord for hyttefeltet i Jakopsåsen ligger en uproduktiv bjørketeig på 5,1 daa.

Ved Åslia i Vangrøftdalen ligger det to teiger; en stor Teig på 259,7 daa, og en mindre Teig på 31,4 daa. Den minste teigen berører kanten av hyttefeltet. Den store teigen strekker seg fra elva Vangrøfta og nordover på høydedraget mellom Åslidalen og Storbekkdalen. Det meste av teigen er tresatt med bjørk, kun noen unntak med myrer lengst mot nord. Den lille teigen ligger sør for hyttefeltet i Åslia, og deles av Vangrøftdalsveien. Denne består også av bjørk. Begge teiger er i gårdskart registrert som uproduktiv skog.

Grunnverdien av uproduktiv skog og utmark settes til kr 200,-/daa. $296 \text{ daa} \times 200 = 59\,200,-$

Den eneste produktive skogen er i en Teig på 43,3 daa ved Storsandgrubba sørvest for Dalsbygda kirke. Tilnærmet hele teigen er opplyst produktiv. Veien Sandmoen krysser teigen i ene hjørnet, og teigen grenser mot dyrket mark langs Vangrøftveien ved Mogardene. Dalsbygda lysløype går gjennom teigen.

Som grunnlag for teigens verdi er lagt til grunn en antatt tilvekst på $0,15 \text{ m}^3/\text{daa pr. år}$, og rotnetto er satt til kr 250,-

Dette gir følgende årlige avkastning; $6,5 \text{ m}^3 \times 250 = 1625,- \times 100/4 = 40\,625,-$.

Verdien er summert sammen med øvrige forhold nedenfor.

Jakt- og utmarksrettigheter

Medlem i Dalsbygda Jaktlag SA som forvalter jakta i området, både små- og storvilt. Frem til nå har alle inntekter for jakt og fiske blitt satt på felles konto, og penger er brukt til allmenne fellestiltak. I forbindelse med avslutning av pågående jordskiftesak, så er det varslet endringer av denne praksisen ved at inntekter for jakt- og utmarksressurser skal utbetales den enkelte grunneier i forhold til areal. Dette vil medføre at gården i tiden som kommer vil motta årlige utbetalinger for jakt og fiske. Da praksisen ikke er iverksatt så er gårdens inntekter for dette stipulert av undertegnede i tråd med erfaringspriser for regionen. Som grunnlag for fremtidig inntekt for eiendommens jaktretter legges til grunn kr 3,-/daa skog og utmark, totalt 347 daa, hvilket blir kr 1041,-/år.

Beløpet kapitaliseres med 4 % og avrundes til kr 26 000,-.

Verdien er summert sammen med øvrige forhold nedenfor.

Samlet verdi jord, skog, og utmarkssressurser.

Følgende verdier er beregnet sammen med tomteprisen:

- Dyrket mark, kr 75 000,-
- skog og utmark, kr 100 000,-
- jakt, og utmarksretter, kr 26 000,-
- tomtepris tunet, kr 350 000,-

Verdien inklusive tomteprisen avrundet kr 550 000,-

Verdien legges til bygningers tekniske verdi.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8067361	Fullverdi		8 000

Kommentar

Opplyst av eier. Forsikringspremie er stipulert og kan variere.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2024	Oversendt egenerklæring fra eier.	Gjennomgått	10	Nei
Eier	06.05.2024	Oversendt egenmeldingsskjema med diverse info.	Gjennomgått	5	Nei

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MU8321>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger,
herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
Adresse			Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			Ja	Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

SELGER 2

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2