





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Storfugllia 3, 2460 OSEN
 ÅMOT kommune
 gnr. 58, bnr. 372

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 02.07.2024

Rapportdato: 04.07.2024

Oppdragsnr.: 20243-1980

Referansenummer: TP6980

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset



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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termograferer (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, undertak med bordtak fra byggeår. Ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord uten metallbeslag. Yttervegger med utvendig stående kledning. Fremstår isolert etter gjeldende forskrifter fra byggeår. Fasader med etablert lufting. Musebånd påvist montert bak utlekting/kledning (stikkprøve). Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2022-2023. Åpen terrasse mot syd med utførelse fra byggeår og utvidelse fra 2022. Fundamentering fremstår utført med støpte betongvanger og Lecablokk, synlige oppskolinger med treverk. Gulv med impregnerte terrassebord. Levegg med liggende spiler mot øst og dels mot sør. Noe begrenset besiktigelse grunnet tildekkinger av fundamenter. Delvis overbygget terrasseplattning ved inngangsparti fra byggeår og utvidelse fra 2022. Adkomst fra gruset uteområde, boddør og ytterdør. Fundamentering fremstår med støpt betongvange og lecablokker. Gulv med terrassebord, levegg med spiler mot øst.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom med utførelse fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger med panel og flis i dusjsone. Himlinger med trepanel og downlights. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghegt WC, nedsenket dusjsone med dusjarmatur og glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftspalte under dørblad. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Ferdigattest foreligger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår. Innredninger med laminerte fronter og skrog. Benkeplater i laminat. Oppvaskum i metall. Trepanel over benker. Integreerte løsninger med stekeovner, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken med lekkasjevakt og komfyrvakt.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med overflater og installasjoner fra byggeår. Gulv med fliser, vegger med panel. Installasjoner toalettrom med vegghegt WC og servant med innredning på vegg. Oppvarming med varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk på vegg, tilluftspalte under dørblad. Opplyst TECE innbygningssystemer med sealingbag som leder evt lekkasjevann til sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. 230V/400V anlegg med 32A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på grunn ved utvendig bod. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i teknisk bod. Overspenningsvern, hovedbryter 125 A, kortslutningsvern 63 A og digital måler plassert i utvendig inntaksskap. Merkede kurser og kursfortegnelse. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme ved bad, hall, toalettrom, samt stue og kjøkken. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom med lekkasjesikring. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

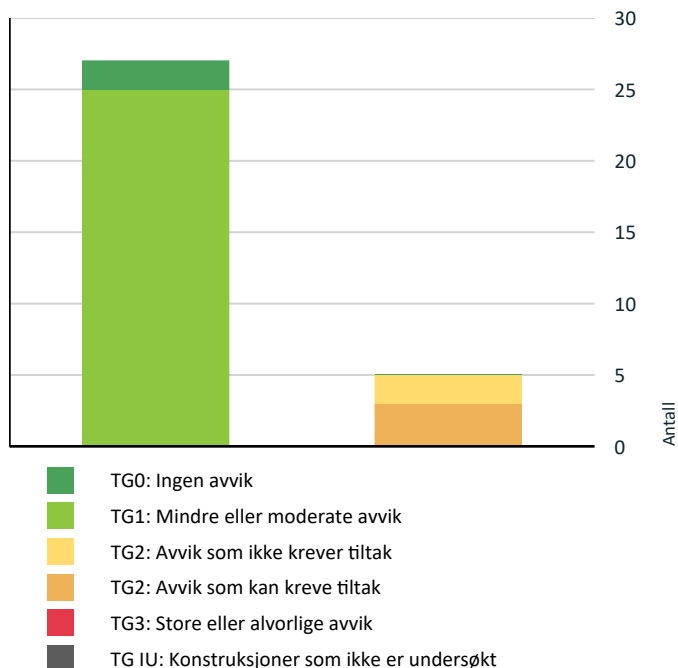
Fritidsbolig

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

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Ferdigattest datert 05.11.2021 foreligger.

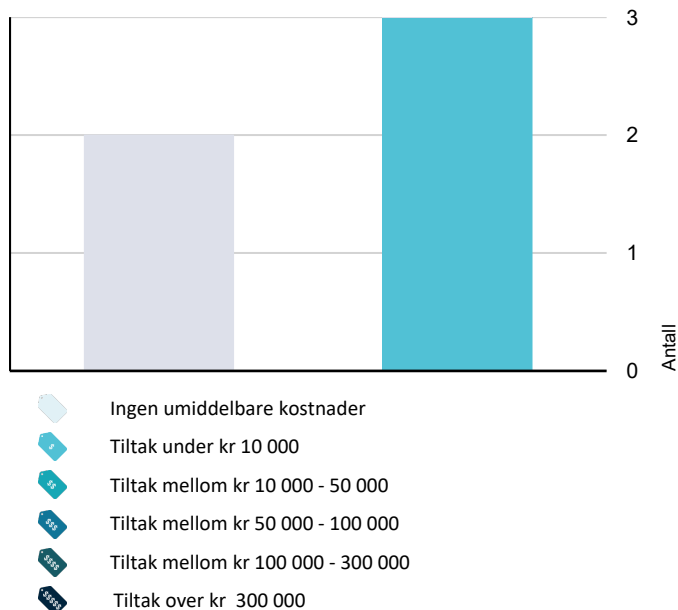
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent vedr kostnader til brøyte- og vedlikeholdsutgiftene. Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Opplyst om isolering og platebekledning av utvendig bod. Utvidelse av terrasse og inngangsparti, samt montering av leegger. Arbeid opplyst utført som egeninnsats av fagmann.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, undertak med bordtak fra byggeår. Ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord uten metallbeslag.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Utkast nedløpsrør til terreng. Vannbrett med metallbeslag. Takflater uten snøfangere. Montert takstige. Helbeslått pipe med regnskjerm over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Ett nedløp med frostspreng. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snøras. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utskiftninger av nedløpsrør med frostspreng anbefales. Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate ved tekkingen og takvinkel slakere enn 27 grader. Kostnadsestimat for utskifting av nedløpsrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning. Fremstår isolert etter gjeldende forskrifter fra byggeår. Fasader med etablert lufting. Musebånd påvist montert bak utlekting/kledning (stikkprøve). Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2022-2023.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med kaldtloft, takark mot syd. I tillegg utvidelse av hustaket over utvendig bod mot nord. Utførelse fremstår med prefabrickerte taksperrer. Deler av etasjen med innvendige skråhimlinger. Himlinger og kaldtloft opplyst med dampsperreløsning og isolert med 250 mm mineralull. Tilkost til kaldtloft fra utvendig luke i gavl mot øst. Takkonstruksjonen er vurdert utvendig ved rafteutstikk og innvendige himlingsoverflater. Lufting av kaldtloftet via luftespalter ved raft og ventiler i gavler. Luftespalter ved raft med synlig Netlon lufterør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilkost til kaldtloft er ikke tilrettelagt, gjenskrudd luke. Luke lot seg ikke åpne ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilkost eller forbedret tilkomst til kaldtloft bør etableres. Ingen påviste forhold som forutsetter umiddelbare behov for utbedringer, jevnlig kontroll anbefales. Kostnadsestimat for etablering av forbedret tilkomst til loft. Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilkost til kaldtloft er ikke tilrettelagt.

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. Vannbrett med metallbeslag. Vinduer fra byggeåret.

Dører

Tilstandsrapport

Laminert ytterdør med glassfelt. Laminert ytterdør til utvendig bod.
Terrassedør med glassfelt.

Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen. Høydeavviksmålinger i stue/entre, soverom og kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasse mot syd med utførelse fra byggeår og utvidelse fra 2022. Fundamentering fremstår utført med støpte betongvanger og Lecablokk, synlige oppskolinger med treverk. Gulv med impregnerte terrassebord. Levegg med liggende spiler mot øst og dels mot sør. Noe begrenset besiktigelse grunnet tildekkinger av fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen kan forventes å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord fremstår ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen fremstår å kunne være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord anbefales beiset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Delvis overbygget terrasseplattning ved inngangsparti fra byggeår og utvidelse fra 2022. Adkomst fra gruset uteområde, boddør og ytterdør. Fundamentering fremstår med støpt betongvange og lecablokker. Gulv med terrassebord, levegg med spiler mot øst.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen kan forventes å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord fremstår ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen fremstår å kunne være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord anbefales beiset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med parkett og flis. Vegger med panel. Himlinger med panel. Overflater fra byggeår.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps stålpipes. Helbeslått med regnskjerm over tak. Sotuttak med sotskuff peisovn. Panelkledd vegg bak vedovn/stålpipes. Ildsted i stue med vedovn, brannsikring med glassplate mot gulv. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med heltre dørbblad, dører fra byggeår.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom med utførelse fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger med panel og flis i dusjsone. Himlinger med trepanel og downlights. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC, nedsenket dusjsone med dusjarmatur og glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftsspalte under dørbblad. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Ferdigattest foreligger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med panel. Flislagte vegger i dusjnise. Panelhimling med downlights.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med flissokkel. Elektrisk gulvvarme. Gulv med nedsenk og lokalt fall i dusjnise. Fuget lekkasjesikring ved terskel. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 55 mm (35 mm på gulv foran terskel), fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift TEK17 (vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, ved døråpning minst 15 mm over det ferdige gulvet).

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett eller smøremembran kunne ikke påvises ved valgte slukløsning. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran, banemembran under påstøp. Fremlagt ferdigattest hvor uavhengig kontroll inngår som en del av dokumentasjonen.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjnise med glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Opplyst TECE innbygningssystemer med sealingbag som leder evt lekkasjevann til sluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftsspalte under dørbblad.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gulv- og veggoverflater med fliser. Overflater fra 2021, opplyst våtromsarbeider fra byggeår. Hulltaking er ikke foretatt. Grunnet rommets generelle tilstand samt utførelse og dokumentasjon fra 2021 anses ikke hulltaking nødvendig. Bad med generell liten bruk etter ferdigstillelse.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår. Innredninger med laminerte fronter og skrog. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i metall. Trepanel over benker. Integreerte løsninger med stekeovner, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken med lekkasjevakt og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

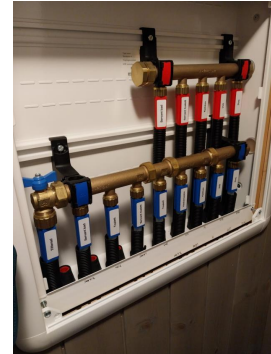
TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater og installasjoner fra byggeår. Gulv med fliser, vegger med panel. Installasjoner toalettrom med vegghengt WC og servant med innredning på vegg. Oppvarming med varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk på vegg, tilluftspalte under dørblad. Opplyst TECE innbygningssisterne med sealingbag som leder evt lekkasjevann til sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran og lekkasjevakt i teknisk bod. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Fordelerskap plassert i teknisk bod, med etablert overløp til gulv med lekkasjesikring. Frostsikker utekran, ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Fordelerskap med etablert overløp til rom med lekkasjesikring. Merkede kurser



TG 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Ukjent vedr stakeluke. Avløp fremstår som luftet over tak. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken, bad og toalettrom. For øvrig naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Bereder fra 2021 plassert i teknisk bod med lekkasjevakt. Bereder med volum 194 liter, vannførende tilkoblinger med fleksible rør. Strømtilkoblet med fast tilkobling, uten sikkerhetsbryter. Ekspansjonskar for trykkutjevning tilknyttet bereder. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



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

Inntak med jordkabel. 230V/400V anlegg med 32A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på grunn ved utvendig bod. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i teknisk bod. Overspenningsvern, hovedbryter 125 A, kortslutningsvern 63 A og digital måler plassert i utvendig inntaksskap. Merkede kurser og kursfortegnelse. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme ved bad, hall, toalettrom, samt stue og kjøkken. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Anlegg fra byggeåret. Samsvarserklæringer er fremlagt, datert 13.10.2021

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

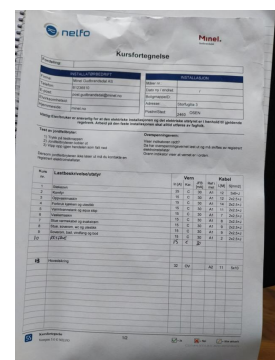
Inntak og sikringsskap

3. 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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



! TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Fritidsbolig med en boenhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ut plassert brannslukningsapparat ihht forskriftskrav.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ut plassert brannslukningsapparat fra 2020.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ut plassert røykvarslere.
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere ble ikke funksjonstestet.

Tilnærmet med synlig fall ved synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Fallforhold synes ivaretatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom med lekkasjesikring. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Byggegrøp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser etc som tildekker grunnmurer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurselementer og utvendig forblendet med fibersementplater. Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter.

TG 0 Terrenghold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

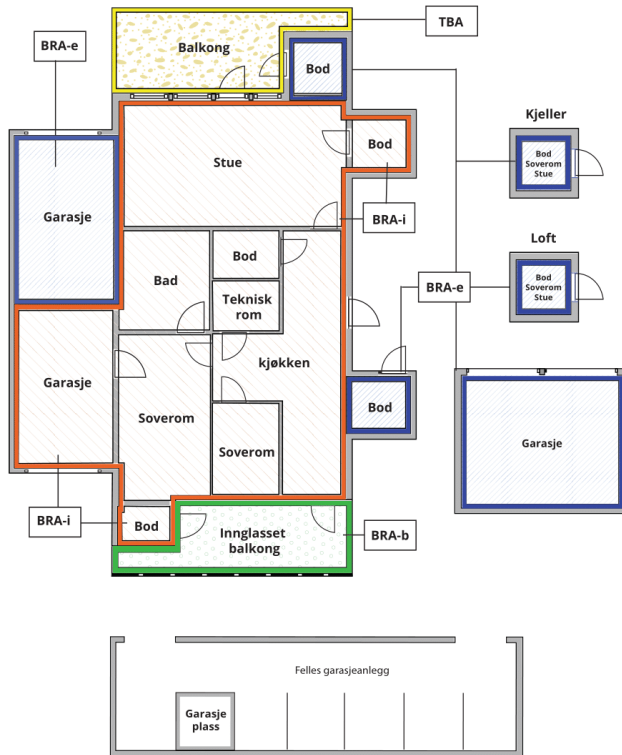
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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	67	4		71	44		71
SUM	67	4			44		71
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Hall, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Teknisk bod	Utvendig bod	

Kommentar

Fritidsbolig med 1.etasje. Kjøkken og stue med åpen løsning. Bad og teknisk bod med adkomst fra entre. Dels overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng.
Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Utvendig bod ved inngangsparti med eksternt bruksareal. Kaldtloft uten måleverdige areal. Terrasseareal og inngangsparti med ca 44 m2, fremgår som åpent areal i arealoversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Ferdigattest datert 05.11.2021 foreligger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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)
Fritidsbolig	66	5

Kommentar

Fritidsbolig

Fritidsbolig med 1.etasje. Kjøkken og stue med åpen løsning. Bad og teknisk bod med adkomst fra entre. Dels overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Utvendig bod ved inngangsparti og teknisk bod med sekundært bruksareal. Kaldtloft,uten måleverdige areal. Terrasseareal og inngangsparti med ca 44 m2 og fremgår ikke ved arealoversikten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2024	Fredrik Engebakken	Takstingeniør
	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	58	372		0	1927.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storfugllia 3

Hjemmelshaver

Willersrud Gry Cathrine, Nygård Trond Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig med beliggenhet i Furutangen Hytteområde i Osen Åmot kommune. Kort vei til skiløyper og alpinsenter. Ca 10 km til Osen med dagligvare.

Adkomstvei

Innkjøring fra hytteområdets private veinett. Vinterbrøytet vei. Gruset innkjøring til fritidsboligen med parkering for flere biler. Ukjent om vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg.

Tilknytning avløp

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg.

Regulering

Regulert til hytteområde.
Reguleringsplan for Furutangen Syd Panorama fra 2018, planid 20160100.
Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Adkomst fra hytteområdets private grusede veier. Gruset innkjøring med parkering for flere biler. Slakt hellende tomt med etablerte flatpartier. Hovedsakelig naturtomt med stedbunden vegetasjon. Åpen terrasseplattning mot sydøst. Åpen terrasseplattning mot nordvest tilknyttet inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Brøytetekstnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent vedr kostnader av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 275 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP Skadeforsikring	81169640	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2024	Egenerklæring fra rekviert datert 03.07.2024. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	05.11.2021	Ferdigattest datert 05.11.2021	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	13.10.2021	Samsvarserklæringer er fremlagt, datert 13.10.2021	Gjennomgått	2	Nei
Megler	21.01.2021	Byggemeldingstegninger datert 21.01.2021.	Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TP6980>

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