

Tilstandsrapport

📍 Skolestadgrenda 1, 2440

📖 ENGERDAL kommune

gnr. 14, bnr. 33

Markedsverdi

1 850 000

Areal (BRA): Enebolig 152 m², Garasje 77 m²



Befaringsdato: 23.02.2024

Rapportdato: 04.03.2024

Oppdragsnr.: 20243-1895

Referansenummer: KA9042

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset

Vår ref: Kai Arild Bråten



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.

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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Enebolig - Byggeår: 1862

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå.
Saltakskonstruksjon teknet med metallplater, opplyst tekkeår 2013 ved salgsoppgave fra 2021. Undertak som stålplater fra byggeåret. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Takflaten var snøtildekket ved befaringen.
Påforet laftetømmer med utvendig liggende kledning og innvendig panel. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Lusinger/musebånd kunne ikke påvises. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2015 ved salgsoppgave fra 2021.
Åpen terrasseplattning ved 1.etasje mot sør, opplyst fra 2013 ved tidligere salgsoppgave. Påvist fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med impregnerte terrassebord. Plattningen var snøtildekket ved befaringen. Terrasser ved 1. og 2.etasje mot nord, ukjent alder. Terrasse ved 1.etasje tilknyttet inngangsparti. Takoverbygg understøttet av stolper og dragere. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk. Ukjent vedr fundamentering. Tretrapp som inngangstrapp til terreng, trapp uten rekkverk. Terrassen og trappen var dels snøtildekket ved befaringen.

INNVEDIG

Innerdører med heltre eller formpressede dørblad, dører av blandet ukjent alder.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Baderom 1.etasje opplyst fra 2009. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med spalte under dørblad.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2005 i tidligere tilstandsrapport. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med fliser og panel, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Stekeovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt. Opplyst om kjøleaggregat fra 2018 med noe nedsatt funksjon for reguleringer ved salgsoppgave fra 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringssskap med jordfeilautomater og måler plassert ved gang 2.etasje. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Montert jordfeilbrytere. Opplyst montert overspenningsvern. Anlegg med alder fra ca 2012. I hovedsak skjult ledningsnett. Opplyst samsvarserklæring datert 02.08.2012 ved tidligere salgsoppgave. Funksjon og tilstand er vurdert av fagmann i senere tid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fremstår av nyere alder. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	229 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m ²
Totalpris	1 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1.Etasje	76	0	0	76
2.Etasje	76	0	0	76
Sum	152	0	0	
Sum BRA	152			

Garasje

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1.Etasje	0	57	0	57
Loft	0	20	0	20
Sum	0	77	0	
Sum BRA	77			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

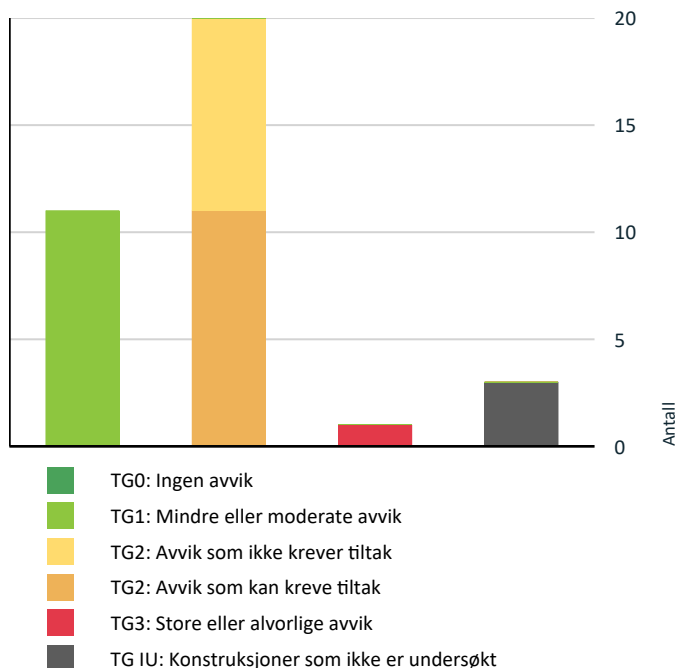
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

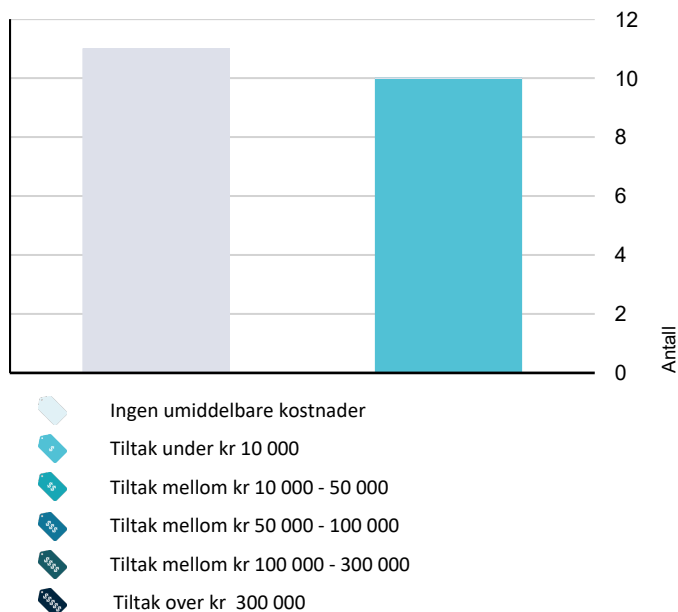
Sammendrag av boligens tilstand

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 dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Naboeiendommer har adkomstveg over objektets tomt. Opplyst adkomst uten tinglyste veiretter.

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

Eiendommen ligger innenfor definert gul støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller verneverdige bygninger ved Kartverket.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig


! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

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

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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


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

 **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

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


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

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

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


 **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1862

Kommentar
Opplyst byggeår 1862

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1924	Påbygg	Opplyst påbygg 2.etasje fra 1924
1950	Modernisering	Opplyst om rehabiliteringer fra 1950
2000	Modernisering	Opplyst om rehabiliteringer fra 2000
2016	Modernisering	Opplyst om rehabiliteringer fra 2016 til 2019
2021	Modernisering	Opplyst om rehabiliteringer fra 2021

UTVENDIG

Taktekking

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med metallplater, opplyst tekkeår 2013 ved salgsoppgave fra 2021. Undertak som stålplater fra byggeåret. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Takflaten var snøtildrekket ved befaringen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekket, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Ingen påviste tegn til skader eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipe over tak. Isbord med metallbeslag. Montert stigetrinn til pipe. Renner og nedløp i metall, opplyst renner/nedløp fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for personsikring ved gangsoner. Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Påforet laftetømmer med utvendig liggende kledning og innvendig panel. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Lusinger/musebånd kunne ikke påvises. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2015 ved salgsoppgave fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.

Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Kostnadsestimat for etablering av musesikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast, sperreløsning. Adkomst til loft via himlingsluke i 2.etasje, luke med stige. Himlinger isolert sagflis eller mineralull, ukjent løsning for dampsperre i himling. Ventilering av loft via utettheter i konstruksjon, ved underkledninger raft, spalter og ventiler i gavl.

Vurdering av avvik:

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

Sagflisisolering/ mineralull med noe lav isolasjonsevne. Ujevn sagflistrykkelse. Uten gangbaner for inspeksjon. Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra luke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Gangbane for inspeksjon av kaldtloft bør etableres. Ingen synlige tegn eller opplysninger om kondensproblematikk. Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Etterisolering av loftet anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass av blandet alder, opplyst vinduer fra 2007 og 2015 ved salgsoppgave fra 2021. Vannbrett med beslag.

Årstill: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

TG 2 Dører

Laminert ytterdør og terrassedør med glassfelt, dører av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør med noe justeringsbehov av åpningsmekanisme.. Tettelister har mistet noe tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører med noe justeringsbehov. Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasseplattning ved 1.etasje mot sør, opplyst fra 2013 ved tidligere salgsoppgave. Påvist fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med impregnerte terrassebord. Plattingen var snøtildekket ved befaringen.

Årstill: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasser ved 1. og 2.etasje mot nord, ukjent alder. Terrasse ved 1.etasje tilknyttet inngangsparti. Takoverbygg understøttet av stolper og dragere. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk. Ukjent vedr fundamentering. Tretrapp som inngangstrapp til terreng, trapp uten rekkverk. Terrassen og trappen var dels snøtildekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:

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

For lavt rekkverk ved terrasser (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Terrassen var dels snøtildekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Terrasserekkerkverk må heves. Rekkverk anbefales montert ved trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med laminat, vinylbelegg og parkett. Vegger med malte MDF og malt panel. Himlinger med malt panel, malte plater og himlingsplater. Overflater/behandlinger hovedsakelig fra 2005, opplyst gulv 1.etasje fra 2019 ved salgsoppgave fra 2021.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller/kryperom og mot 2.etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved badrom.

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.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

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.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps gråsteinspipe med luftekanal. Helbeslått pipe over tak. Opplyst at pipen er rehabilitert fra kaldtloft til over tak. Brannmur og pipevanger med malt teglforblending i stue. For øvrig synlige pipevanger og brannmur pusset og malt. Sotluke i stue. Tilknyttet peisovn i stue, brannsikring med glassplate mot gulv. Toppmontert røykgassrør med feieluke. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Brannsikring mot gulv under sotluke må monteres. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Rom Under Terreng

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med betong, vegger med betong. Himling med bordkledning. Mangelfull ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under mestedelen av bygningen. Kryperom uten inspeksjonsmulighet. Enkelte ventiler. Kryp kjeller vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

Kryperom uten tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (kryp kjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjeller på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Bedre ventilering må etableres.

Kryp kjeller vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Tilkomst til lukket kryperom bør etableres. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor kryp kjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlig kontroll av kryp kjeller anbefales. Det må forutsettes fuktmiljø ved kryp kjeller tilsvarende det som er påvist ved kjeller, skader kan dermed ikke utelukkes. Flere ventiler i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m² kryp kjeller. Kostnadsestimat for ytterligere undersøkelser, fortrinnsvis med bistand fra fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjer, trapp av ukjent alder. Rekkverk med handløper i trappeløp samt rekkverkssikring mot trappeløpet ved 2.etasje. Uten handløper på vegg. Lukkede opptrinn. Trappetrinn med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det mangler handløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Handløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Utbedringsbehov med montering av handløper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Innerdører med heltre eller formpressede dørblad, dører av blandet ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører med justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1.etasje opplyst fra 2009. Gulv med beleg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med spalte under dørblad.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beleggsoppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel ble målt til ca 25 mm, utførelsen fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm). Oppbrett vinylbelegg med ca 50mm mot døråpning.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Belegg ført under klemring mot slukpotte, belegg kunne ikke påvises under klemring.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Belegg kunne ikke påvises under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrommet synes å ha fungert i 15 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett kan evt vurderes hvis nødvendig. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluft med spalte under dørblad.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Dusjsone med beliggenhet mot yttervegger i av laftetømmer. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Årstall: 1862 Kilde: Andre opplysninger

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje opplyst fra 2005 i tidligere tilstandsrapport. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med fliser og panel, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Stekeovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkkenen uten lekkasjevakt og komfyrvakt. Opplyst om kjøleaggregat fra 2018 med noe nedsatt funksjon for reguleringer ved salgsoppgave fra 2021.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran og vannmåler i kjellerrom. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Åpne fordelerstokker plassert i kjeller, kjellerrom med gulvbrønn opplyst med drenasje til grunn. Noen åpne Cu-installasjoner. Opplyst ved tidligere salgsoppgave om røropplegg med PEX fra 2005 og 2009. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Durgo avløpsventil montert på bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon med enkelte veggventiler og spalventiler vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler og spalventiler vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Bereider tilkoblet koblingsboks. Bereider fra 2005 på ca 200 liter plassert i kjellerrom, kjellerrom med gulvbrønn opplyst med drenasje til grunn. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

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

Bereider tilkoblet koblingsboks. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Sikringsskap med jordfeilautomater og måler plassert ved gang 2. etasje. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Montert jordfeilbrytere. Opplyst montert overspenningsvern. Anlegg med alder fra ca 2012. I hovedsak skjult ledningsnett. Opplyst samsvarserklæring datert 02.08.2012 ved tidligere salgsoppgave. Funksjon og tilstand er vurdert av fagmann i senere tid.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Opplyst om oppgraderinger fra 2012, for øvrig ingen opplysninger.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer må fremlegges.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer må fremlegges.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 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 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.

Enebolig med en boenhet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med innslag av siltige masser.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Byggegrøp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng evt internt overvannnett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur fremstår utført i betong, murer utvendig slemmet. Støpt kjellergulv. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold, utilgjengelige krypkjellere, plattinger, terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat kun for utbedringer av sprekker/riss.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Snøtildekket terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Ingen informasjon om tidligere flomskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fremstår av nyere alder. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Andre tomteforhold

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til fylkesvei. Ukjent om det er utført bygningsmessige tiltak for støyreduksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ukjent om det er foretatt støymålinger. Evt tiltak kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

2009

Kommentar

Opplyst byggeår 2009 ved Eiendomsverdi ,
opplyst igangsatt 2006

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med 1.etasje og loftsrom. 1.etasje med garasje og 3 boder, loftetasje med en isolert bod og uinnredet kaldtloft. Takoverbygg som adkomst til loftetasje. Opplyst byggeår 2009 i Eiendomsverdi.

Fundamentert med betongplate, mursokkel av Lecablokk. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Opplyst yttervegger uten vindsperre. Innvendig yttervegger dels med eksponert isolasjon og dels med bordkledning.

Himling 1.etasje med bordkledning ved en bod, for øvrig åpne himlinger. 2 vinduer og 2 dører. Slagport til loft. Bred leddport med automatikk. Saltak tekket med metallplater, uten snøfangere. Renner og nedløp av metall. Innlagt strøm. Montert 3-faset uttak ved utvendig fasade mot nord.

Usikkerhet om dampsperre ved innvendig kledde yttervegger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

152 m²/152 m²

Enebolig: Bod, Stue, Kjøkken, Bad, Vindfang, 2 Gang, 2 Trapperom, Kott, 4 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 77 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 850 000

Konklusjon markedsverdi

1 850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et fredelig område med spredt eneboligbebyggelse og med forholdsvis liten omsetning av eiendommer, dog tidvis noe trafikkstøy. Det har vært sprikende priser på de omsatte eiendommene og ingen direkte sammenlignbare salg. Sterk prisstigning siste år for materialer. Teknisk verdi anses dels være veiledende for markedsverdien. Denne boligen burde være attraktiv både på grunn av beliggenheten og slik den fremstår.

Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kopparleden 765 ,2443 DREVSJØ 171 m ² 1947 4 sov	23-02-2023	1 950 000	1 850 000	0	1 850 000	10 819
2 Engerdalsveien 2127 ,2440 ENGERDAL 92 m ² 1948 0 sov	28-01-2020	1 250 000	900 000	0	900 000	9 783
3 Sundveien 572 ,2440 ENGERDAL 118 m ² 1954 4 sov	06-05-2020	1 250 000	1 120 000	0	1 120 000	9 492
4 Skolestadgrenda 2 ,2440 ENGERDAL 159 m ² 1862 5 sov	15-10-2020	1 550 000	1 450 000	0	1 450 000	9 119
5 Sundveien 743 ,2440 ENGERDAL 122 m ² 1960 2 sov	15-03-2022	890 000	740 000	0	740 000	6 066

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløp (stipulert)	Kr.	6 000
Eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	4 800
Forsikring (stipulert)	Kr.	7 200
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Renovasjon (stipulert)	Kr.	2 400
Snøbrøyting (stipulert) Veivedlikehold (stipulert)	Kr.	3 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller						2
1.Etasje	76			76	28	
2.Etasje	76			76	7	
SUM	152				35	2
SUM BRA	152					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Vindfang , Gang , Trapperom , Kott		
2.Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang , Trapperom		

Kommentar

Enebolig med 1½ etasje og liten kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2.etasje. Kjellerrom uten måleverdig areal grunnet lav himlingshøyde (< 1,9 m).. 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). Kaldtloft og krypkjeller uten måleverdige areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

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 dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje		57		57		
Loft		20		20		
SUM		77				
SUM BRA	77					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Bod , Bod 2, Bod 3	
Loft		Bod , Uinnredet loft	

Kommentar

Frittstående garasje med 1etasje og loftsrom som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

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:

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	151	1
Garasje	0	77

Kommentar

Enebolig

Enebolig med 1½ etasje og liten kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng.

Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2.etasje. Kjellerrom uten måleverdig areal grunnet lav himlingshøyde (< 1,9 m).. 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). Kott i 1.etasje med sekundært bruksareal. Kaldtloft og krypkjeller uten måleverdige areal.

Garasje

Frittstående garasje med 1etasje og loftsrom. Sekundære bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2024	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Hans Tronsvang Østmo	Rekvirent
	Kai Arild Bråten	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3425 ENGERDAL	14	33		0	1226.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skolestadgrenda 1

Hjemmelshaver

Vig Eline, Østmo Hans Tronsvang

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen med beliggenhet ved sentrum nord i Engerdal kommune. Ca 250m til Engerdal sentrum med post og dagligvare, ca 7 km til skole og ca 1 km til barnehage. Utsikt mot øst, noe støy fra vei.

Adkomstvei

Adkomst fra RV26 til gruset felles privat adkomstvei med flere eiendommer, adkomstveien til flere eiendommer over denne eiendommen.

Tilknytning vann

Opplyst eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplyst eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger.

Underlagt reguleringsplan for Engerdal sentrum fra 2013, planid 20110300.

Opplyst tillatt bolig i 2 etasjer og maksimal utnyttelse med BYA 20 %. Reguleringsbestemmelser er for øvrig ikke undersøkt.

Om tomten

Etablert plen med noe beplanting, for øvrig med naturtomt med stedbundet vegetasjon. I hovedsak flat tomt med skrå partier. Parkering for flere biler ved tunområdet, adkomstveien til flere eiendommer over denne eiendommen. Overbygget inngangsparti mot nord i tillegg plattformkonstruksjoner mot sør. Frittstående garasje. Snøtildekket tomt ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Naboeiendommer har adkomstveg over objektets tomt. Opplyst adkomst uten tinglyste veiretter.

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

Eiendommen ligger innenfor definert gul støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	23.02.2024	Egenerklæring fra rekvirent datert 23.02.2024. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	0	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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- 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/KA9042>

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