

Tilstandsrapport

📍 Solørvegen 254, 2270 FLISA

📖 ÅSNES kommune

gnr. 89, bnr. 5

Areal (BRA): Enebolig 170 m², Uthus 62 m²



Befaringsdato: 14.06.2023

Rapportdato: 15.06.2023

Oppdragsnr.: 20580-1379

Referansenummer: YY2073

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

Gyldig rapport
15.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har tre ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag, firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap.

Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, skjønssaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongtakstein. Undertak av papp/duk. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.
Vegger av bindingsverk isolert med mineralull. Fasader er kledd med liggende trepanel. Kledning er luftet og har musebånd på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak som er forsterket i 2015. Ventilering med spalter i gesimskledninger.
Vinduer av tre med isolerglass fra 2015. Isolert entredør med sidefelt med isolerglass. Verandadør av tre med isolerglass.
Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner i beiset utførelse. Takoverbygget del med vegger av bindingsverk, tak av sperrer og tekking med shingel. Overflater har en normal slitasje. Trapp av tre uten rekkverk ved entre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv, MDF-plater og tapet på vegger og takessplater og slette malte flater i himlinger.
Pipe av tegl, sotluke i 1. etasje. Eldre vedovn i kjøkken med malt brannmur og metallplate på gulv.
Enkel råkjeller med betonggulv, mur- og betongvegger og trepanel og plater i himlinger. Kryperom under deler av boligen. Ventiler i grunnmurer.
Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.
Lette dører med speilfronter. Slitasje på dør til ett soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje

Bad er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og slett malt himling med down-lights. To skruerull tett med silikon i dusjonen. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Flatt gulv mellom dør og servantinnredning. Svakt fall på gulv på ca. 0,5:100 fra dør mot dusj og på ca. 1:100 i dusj. Fall på gulv fra servant mot badekar på ca 0,5:100. Høydeforskjell på gulv på ca. 15 mm mellom sluk og dør. Det er opplyst benyttet smøremembran på gulv og vegger. Sluk av plast. Åpen dusjløsning med to armaturer på vegger og glassvegg mot rommet, servantinnredning, badekar og vegghengt toalett med skjult sisterner, dreneringshull under toalett. Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

Bad i 2. etasje

Bad er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og slett malt himling. Riss i vinkel i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Hovedsakelig fall på gulv på ca 0,5:100, men stedvis flatt. Fall på gulv i dusj på både over og under 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør på ca. 10 mm. Det er opplyst benyttet smøremembran på gulv og vegger. Sluk av plast. Smøremembran er smurt inn på sluk uten bruk av membran. Åpen dusj med armatur på vegg og glassdører mot rommet, servantinnredning og vegghengt toalett med skjult sisterner, drenering på siden av innkassingen. Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i hvit kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, micro og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter, kan videreføres ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør i kjeller av kobber av eldre dato. Vannrør til vanninstallasjoner med vannrør av plast (rør i rør). Eget fordelerskap under servant på bad i 2. etasje med avrenning til gulv på bad. Avløpsrør og bunnledning/stikkledning av plast. Stakepunkt i kjeller.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Avherdingsanlegg/vannrenseanlegg fra 2018. Sentralstøvsuger fra 2015.

Trykktank av ukjent alder.

Varmtvannstank fra 2015 med kapasitet på ca. 300 liter. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2016.

Hovedsakelig skjult anlegg, åpent lagt i stue.

Down-lights i himlinger i flere rom. Sikringsskap med hovedbryter og jordfeilsautomater. Down-lights i gesimskledninger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Tilbakefylling mot kjeller antas fra byggeår. Takvann ledes ned i bakken og renner ut i skråning. Det ble lagt nye rør i 2015.

Grunnmur på opprinnelig del med betong og sparestein. Grunnmur på tilbygg mot sør av betong. Tilbygg mot nord med støpt plate på mark med grunnmursplater.

Alder på stikkledninger er ikke kjent, TG settes derfor ikke.

Tank av glassfiber med tre kammer fra 1980-tallet. Infiltrasjonsgrøft fra 2021.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	14	0	14
1. etasje	89	89	0
2. etasje	67	67	0
Sum	170	156	14
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	62	0	62
Sum	62	0	62

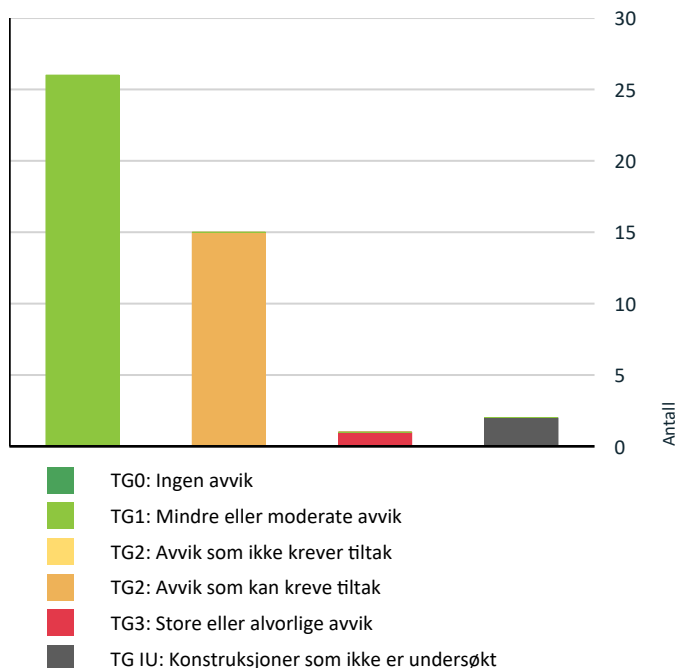
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

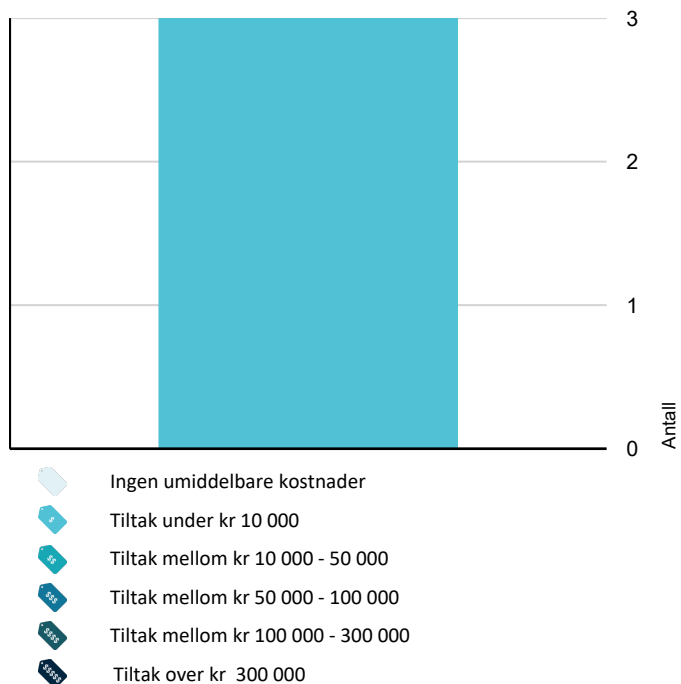
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner utover beskrevet hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er observert maur langs grunnmur mot vest.

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Enkle og grove overflater.
Fukttinnhold i treverk på mellom 10 og 15 vektprosent.
Det kondenserer på trykktank og renseanlegg.

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Bom i noen fliser foran dør, det er ikke observert sprekk i fuger.

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Sluk har ikke tilslutning av membran med klemring.
Det er lagt silikonfuge inne i sluk som slipper langs kanten. Ukjent hvordan tilslutning mellom membran og sluk er utført.
Membran på flater på vegger og gulv er dokumentert med bilder.

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Membran som er smurt inn på sluk begynner å sprekke opp.
Utførelse av membran er ikke dokumentert.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Aldersbetraktning gjelder for rør av kobber.
Rør i rør er avsluttet i rom uten sluk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Rust på overflater.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Noe oppsprekking i overflate på grunnmur på opprinnelig del.
Noen riss og ujevnheter på grunnmur mot sør.
Sprekk i grunnmur flere steder mot øst.

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke helhetlig fall på terreng bort fra bygget.

 **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Betydelig oppgradert i senere år.

Tilbygg / modernisering

2015	Boligen er bygget på i flere perioder, siste gang mot nord i 2015.
2015	Takkonstruksjon revet helt åpen før gjenoppbygging. Forsterket takkonstruksjon. Isolering av loft med mineralull. Ny takteking. Nye takrenner, taknedløp og beslag.
2015	Skiftet bjelkelag i deler av bygget, der hvor det var behov. På bjelkelag som er bevart er det gjort enkelte forsterkninger. Bjelkelag er isolert med mineralull.
2015	Yttervegger er revet inn til åpent bindingsverk, isolert med mineralull og kledd med nye fasadekledninger. Det ble samtidig skiftet vinduer. Bygget hadde betydelige råteskader i bindingsverk og store deler av bindingsverket ble skiftet ut.
2015	Installert ny kjøkkeninnredning.
2015	Nytt røropplegg og varmtvannsbereder.
2015	Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap. Varmekabler i gulv stue, gang og begge bad. Arbeider ble utført av Arneberg og Lund Elektro. Samsvarserklæring for arbeiderforeninger.
2015	Nye innvendige overflater.
2015	Nye bad i begge etasjer.
2017	Bygget veranda.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekking med betongtakstein. Undertak av papp/duk.

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Beslag mellom vegg og tak over veranda er lagt utenpå kledning. Sårbar løsning for lekkasjer.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Vegger av bindingsverk isolert med mineralull. Fasader er kledd med liggende trepanel. Kledning er luftet og har musebånd på kontrollpunkt.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak som er forsterket i 2015. Ventilering med spalter i gesimskledninger.

Vinduer

TG 1

Vinduer av tre med isolerglass fra 2015.

Dører

TG 1

Isolert entredør med sidefelt med isolerglass. Verandadør av tre med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner i beiset utførelse. Takoverbygget del med vegger av bindingsverk, tak av sperrer og tekking med shingel. Overflater har en normal slitasje.

Utvendige trapper

TG 3

Trapp av tre uten rekkverk ved entre.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

TG 2

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert maur langs grunnmur mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er utført tiltak mot maur noen dager før befaring fant sted. Normalt tar det 1-2 uker før tiltaket får virkning.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Laminat og fliser på gulv, MDF-plater og tapet på vegger og takessplater og slette malte flater i himlinger. Helhetlige overflater, men enkelte mindre avvik slik som: Tapet folder seg noen steder i hjørner. Enkelte rift i tapet i entre. Noen riss i veggghjørner. Stedvis knirk i gulv. Noe skjevhet på gulv i 2. etasje.

Radon

TG 1

Det er foretatt radonmåling i boligen i 2016. Det ble ikke målt verdier over det anbefalte grensesnittet på 100Bq/m³, men det ble ikke beregnet noen årsmiddelverdi grunnet at over 20 % av måleperioden var utenfor anbefalt målesesong.

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe av tegl, sotluke i 1. etasje. Eldre vedovn i kjøkken med malt brannmur og metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

TG 2

Enkel råkjeller med betonggulv, mur- og betongvegger og trepanel og plater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkle og grove overflater.

Fukttinnhold i treverk på mellom 10 og 15 vektprosent.

Det kondenserer på trykktank og renseanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

! TG IU

Kryperom under deler av boligen. Ventilert i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Innvendige trapper

! TG 2

Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til oppgradering for å tilfredsstille dagens krav.

Innvendige dører

! TG 1

Lette dører med speilfronter. Slitasje på dør til ett soverom.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser på vegger og slett malt himling med down-lights.
To skruer hull tettet med silikon i dusjonen.

Overflater Gulv

! TG 2

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. flatt gulv mellom dør og servantinnredning. Svakt fall på gulv på ca. 0,5:100 fra dør mot dusj og på ca. 1:100 i dusj. Fall på gulv fra servant mot badekar på ca 0,5:100. Høydeforskjell på gulv på ca. 15 mm mellom sluk og dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bom i noen fliser foran dør, det er ikke observert sprekk i fuger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er opplyst benyttet smøremembran på gulv og vegger. Sluk av plast.



Sluk i dusj.



Sluk ved badekar.

Vurdering av avvik:

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

Sluk har ikke tilslutning av membran med klemring. Det er lagt silikonfuge inne i sluk som slipper langs kanten. Ukjent hvordan tilslutning mellom membran og sluk er utført.

Membran på flater på vegger og gulv er dokumentert med bilder.

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.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Åpen dusjløsning med to armaturer på vegger og glassvegg mot rommet, servantinnredning, badekar og vegghengt toalett med skjult sisterner, dreneringshull under toalett.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Inspisert fra undersiden uten at avvik ble oppdaget.



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift.

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og slett malt himling.
Riss i vinkel i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Hovedsakelig fall på gulv på ca 0,5:100, men stedvis flatt. Fall på gulv i dusj på både over og under 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør på ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er opplyst benyttet smøremembran på gulv og vegger. Sluk av plast. Smøremembran er smurt inn på sluk uten bruk av membran.



Vurdering av avvik:

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

Membran som er smurt inn på sluk begynner å sprekke opp. Utførelse av membran er ikke dokumentert.

Det må utføres utbedring av tetting i overgang membran og sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Åpen dusj med armatur på vegg og glassdører mot rommet, servantinnredning og vegghengt toalett med skjult sisterner, drenering på siden av innkassingen.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. dampsperre i vegg.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i hvit kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, micro og kjøleskap.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, kan videreføres ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør i kjeller av kobber av eldre dato. Vannrør til vanninstallasjoner med vannrør av plast (rør i rør). Eget fordelerskap under servant på bad i 2. etasje med avrenning til gulv på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Aldersbetraktning gjelder for rør av kobber.

Rør i rør er avsluttet i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør og bunnledning/stikkledning av plast. Stakepunkt i kjeller.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Andre VVS-installasjoner - 2

TG 2

Trykktank av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Rust på overflater.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Avherdingsanlegg/vannrenseanlegg fra 2018. Sentralstøvsuger fra 2015.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank fra 2015 med kapasitet på ca. 300 liter. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Andre installasjoner

TG 1

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2016.

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Hovedsakelig skjult anlegg, åpent lagt i stue. Down-lights i himlinger i flere rom. Sikringsskap med hovedbryter og jordfeilsautomater. Down-lights i gesimskledninger.

Det er fremlagt dokumentasjon på at Elvia avholdt el-tilsyn på boligen i 2019 uten at det ble gitt avvik.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering - 2

TG 1

Takvann ledes ned i bakken og renner ut i skråning. Det ble lagt nye rør i 2015.

Drenering

TG 2

Tilbakefylling mot kjeller antas fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur på opprinnelig del med betong og sparestein. Grunnmur på tilbygg mot sør av betong. Tilbygg mot nord med støpt plate på mark med grunnmursplater.



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Noe oppsprekking i overflate på grunnmur på opprinnelig del.

Noen riss og ujevnheter på grunnmur mot sør.

Sprekk i grunnmur flere steder mot øst.

Forsegling av riss og sprekker.

Terrengforhold

TG 2

Tilnærmet flatt og med fall fra.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke helhetlig fall på terreng bort fra bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke hensiktsmessig med tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Alder på stikkledninger er ikke kjent, TG settes derfor ikke.

Septiktank

TG 2

Tank av glassfiber med tre kammer fra 1980-tallet. Infiltrasjonsgrøft fra 2021.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert og oppført med vegger av reisverk og takkonstruksjon av sperretak. Fasader er kledd med spaltekledning og tak er tekket med bølgeplater av metall. Takrenner av metall. Dører av tre i ulik utførelse. Ett rom har betonggulv, resten ulike tregulv. Innvendig er det hovedsakelig åpne konstruksjoner. Verkstedrom er isolert. Bygget har innlagt strøm. Eget sikringsskap med tilførsel fra bolighus. Hovedsakelig porselenssikringer, en automat. Trefasuttak på vegg. Enkel standard. Betydelig etterslep på vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	14	0	14		
1. etasje	89	89	0	Bad , Kjøkken , Entré , Stue , Soverom 1, Soverom 2	
2. etasje	67	67	0	Bad , Stue , Soverom	
Sum	170	156	14		

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	62	0	62		Bod 1, Bod 2, Bod 3
Sum	62	0	62		

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2023	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	89	5		0	7461.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Solørvegen 254							
Hjemmelshaver Johnsen Jan Martin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Solørvegen rett i utkanten vest for Flisa sentrum. Omgivelsene består hovedsakelig av landbruksarealer og spredt bebyggelse.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra Solørvegen.

Tilknytning vann

Privat vann fra kum foran entre.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Hage med plen og noe beplantning rundt boligen. Noe dyrket mark.

Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År
2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YY2073>

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