

Tilstandsrapport



Våningshus



Skogbygdsvegen 299, 2680 VÅGÅ



VÅGÅ kommune



gnr. 34, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 20280-1397

Referansenummer: FD1224

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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

Bolig som er svært gammel og da trolig fra 1600 tallet som er tilbygd en nye del mot øst i 1992.
Generelt framstår bygningen som vedlikeholdt etter behov og i en generelt god tilstand ut fra byggeår.

Våningshus - Byggeår: 1650

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på den nye delen er tekt med torv fra byggeår 1992
Det er ikke montert takrenner, nedløp eller beslag, kun en enkel liten trefenne pmoet tunet på den ene siden av inngangspartiet på den gml delen.
Bygninger er fra hovedplan og 2 etg oppført i laftet tømmer. Kjeller under tilbygget er oppført i betong/mur som utvendig er belagt med naturstein på det meste som er over terreng.
Den eldste delen er trolig fra 1600 tallet og tilbygg fra 1992.
Den eldste delen er det lokalt skiftet ut tømmer etter behov og konstruksjoner her er noe variert i overflater som er naturlig
Takkonstruksjon utført som sperrekonstruksjon som er en lukket konstruksjon som bæres av takåser. Lukket konstruksjon for mellombygget med ukjent oppbygging.
Over soverommene i 2 etg gml del er det små loft hvor det er noe flis og bygningsrester som isolasjon.
Bygningen har vinduer fra 1980 tallet for den eldste delen og det er koblede vinduer med noe slitasje.
Tilbygd del har vinduer med isolerglass som er datert 1991.
Hovedadkomstdør i tilbygget fra 1992 med overflater av tre.
Inngangsdør i den eldste delen er en spesialbygd gammel dør av tre.
Kjellerdør til hovedsoverom av tre fra byggeår 1992.
Svalgang i front av tilbygget fra 1992 hvor det er utgang direkte til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av tre fra byggeår og senere endringer / oppgraderinger.
Vegger med tømmer og panel.
Gulv med heltre, fliser og skifer. Opplyst at det er varmekabler i de gulv som har fliser / skifer.
Trepanel i himlinger hvor det stedvis er flat og skrå himlinger.
Etasjeskillere og betong av tre av variert alder.
Det er for den eldste delen mye skjevheter og noen løse gulvbord.
Mot kjeller under gamle del er det på undersiden benyttet isopor som isolasjon og denne er ikke tildekt fra undersiden.
Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Usikker
Bygningen har 2 elementpiper som begge antas å være fra 1992 da boligen ble tilbygd.
Pipe i den gamle delen har ingen synlig eller tilgjengelig sotluke slik at her tas sott ut via den åpne klebersteinspeisen.
Klebersteinsovn i stue ved siden av peis og klebersteinsovn på kjøkken med glassfelt i dør.
Sotluke på soverom i kjeller for tilbygget.
Pipe i tilbygget er over tak belagt med naturstein. Pipe over tak for den eldste delen var ikke synlig eller tilgjengelig for vurdering da den er på nedsiden og det er høyt opp.
Kjeller under tilbygget er mer enn 50% under terreng og derfor definert som kjeller.
Gulv har overflater med heltre og fliser. Vegger kledd med trepanel.
Det ble ikke utført hulltaking, men målt etter fukt i treverk og

besiktiget tilgjengelige overflater uten at det ble påvist fukt i trekonstruksjoner eller indikasjon på fuktproblemer.
Liten gammel mat- potettkjeller med jorddekt grunn under opprinnelig del hvor det er noe fuktighet som er naturlig for denne type kjellere.

Krypkjeller under del av den eldste delen av boligen har ikke tilkomst eller inspeksjonsmulighet og er derfor ikke vurdert. Trolig er det en kjelle under søndre del av huset, men her må det etableres inspeksjonsmulighet.

Trapp av tre i den nye delen fra 1992 hvor det er rekkverk på en side.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.
Innvendige dører av tre fra byggeår og senere endringer.

Inngangsparti for den eldste delen hvor det er skifer på gulv med varmekabler iht opplyst er trolig ikke en isolert konstruksjon og det er glipper i konstruksjonen slik at man ser ut.

Da det er åpen konstruksjon til gang i 2 etg så må det påregnes at det er temperaturer inne tilnærmet lik som ute gjennom året.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er iht opplyst bygd nytte bad i 2022 på hovedplan med adkomst fra hovedsoverom. Skyvedør for adkomst inn til badet.

Flislagt gulv og fliser på vegg i dusjsone, ellers tømmervegger.

Badet er innredet med dusj hvor det er glassdører og servant på vegg. elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Vegger med tømmer og flislagt hjørne i dusj som er avgrenset med glassdører.

Dusjsone er det nedsenket gulv 5mm. Det er fra uk terskel ved dør til sluk et fall på 9mm.

Hovedgulvet har noe fall, men noe høyere parti på midtre del av gulvet i forhold til gulv ved terskel som vil kunne medføre at evt lekkasjevann kan trenge inn i konstruksjoner ved dør.

Opplyst at arbeider med gulv er utført av faglært murer.

Gjenstående arbeider ved rørgjennomføring.

Opplyst at det er membran og det er synlig mansjett i sluk.

Det er ikke synlig membran ved rørgjennomføringer.

Badet er innredet med dusj på vegg hvor det er dusjvegger, toalett og servant på vegg.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og tilluft under skyvedør.

Det er ikke utført hulltaking da det bak våtsoner er

tømmerkonstruksjoner / yttervegger.

Ved måling og søk etter fuikt va rdet ingen indikasjon på utslag som tilsier at konstruksjonen pr nå har problemer, men det vil kunne bli det der det er mangler ved fugging om ikke tiltak utføres.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller fra 1992 med flislagt gulv og iht opplyst varmekabler.

Trepanel på vegger.

Sluk under vaskekum er ikke laveste pkt på våtrommet og det er målt 3mm motfall på gulv til sluk.

Bereder og vanninntak med trykktank montert i dette rom.

Ingen synlig ventilering

Det er ikke utført hulltaking da det ikke er fysisk mulig ved våtsone pga yttervegger / tilstøtende rom.

Bad

Bad i kjeller fra tbyggeår 1992 for denne delen.

Beskrivelse av eiendommen

Flislagt gulv med varmekabler. Målt fall fra gulv ved terskel til kant slukrist på 10mm.

Vegger med fliser og trepanel.

Badet er innredet med dusjhjørne og servant nedfelt i benkeplate.

Elektrisk avtrekksvifte er iht opplyst skiftet i senere tid.

Det er ikke utført hulltaking pga konstruksjon i våtsone mot yttervegg og tilstøtende våtrom.

I

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning til spisegruppe/bord med stoler.

Innredning av malt/folierte plater hvor det er fronter av tre.

Ved platetopp er det skiferplate, ellers treplate.

Integrerte hvitevarer.

Ventilatorhette over platetopp.

Ventilator over platetopp som iht opplyst fører avtrekk ut på yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller med flislagt gulv hvor det iht opplyst er varmekabler. Trepanel på vegger.

Ventil på yttervegg.

Innredet med toalett og servant på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i den tilbygde delen av boligen hvor det er innlagt vann er fra byggeår 1992.

Kobberrør ut fra det som er tilgjengelig for vurdering.

Vannledning inn i boligen av plast hvor inntak er på vaskerom under vask.

Gammel vannledning inn i kjeller i den eldste delen er ikke i bruk.

Avløpsrør av plast fra byggeår 1992 ut fra det som synes.

Opplyst at det er stakepunkt inne i klesskap på hovedsoverom og anlegget er luftet ut på vegg i bad.

Boligen har naturlig ventilering med noen veggventiler og elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Da dette er tømmerhus så er det også noe naturlig ventilering gjennom selve konstruksjonen.

Bereder plassert på vaskerom i kjeller. Opplyst at denne ble montert ny i 2016

Boligen har el-anlegg fra byggeår 1992 for den tilbygde delen og sikringsskap er plassert i bod i kjeller hvor det i skapet er automatsikringer.

Den eldste delen har eldre elektrisk anlegg og sikringsskap for denne delen med skrusikringer(porselen) er plassert på gang i 2 etg.

Det er brannslukningsapparat og brannvarslere med batteridrift i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at boligen er fundamentert på fjell / steinpute over fjell.

Drenering og fuktsikring av grunnmur for tilbygd del fra byggeår.

Opplyst at det er drenert på oversiden av tunet og gml delen hvor rør er ført ned langs gårdsvei til grøft. Dette ble iht opplyst utført i 2018.

Da grunnmur under gml del er en tørrmurt gråsteinsmur så er det ikke gravd helt inn til denne.

Grunnmur av betong hvor det er pålagt naturatein for tilbygd del og tørrmurt naturstein som er noe spekket for den eldste delen.

Det er på tunet og rundt bygninger noen tørrmurte

natursteinsmurer som iht opplyst er oppgradert senere tid og høynet noe.

Opplyst at det er lagt noe drenerende masser bak ved tilbakefylling.

Eiendommen ligger i skrånede terreng og det er derfor noe begrenset hva man får til av fallforhold på terreng rundt de enkelte bygninger/konstruksjoner.

Privat vannkilde fra borrehull som iht opplyst ble etablert i 2010.

Brønn og pumpe er felles med naboeiendom og kostnader fordeles iht avtale.

Opplyst at det er utført vannprøve, men dokumentasjon ikke fremlagt eller tilsendt. Opplyst at det er ok vann.

Avløpsrør av plast så langt det lot seg vurdere.

Privat avløpsanlegg at rolig fra 1980 tallet hvor det trolig er spredegrøfter. Opplyst at det ikke er problemer med anlegget eller at det er kjent pålegg.

Avløpsanlegg trolig fra 1980 tallet og det antas å være utført med betongkummer og spredgrøft.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

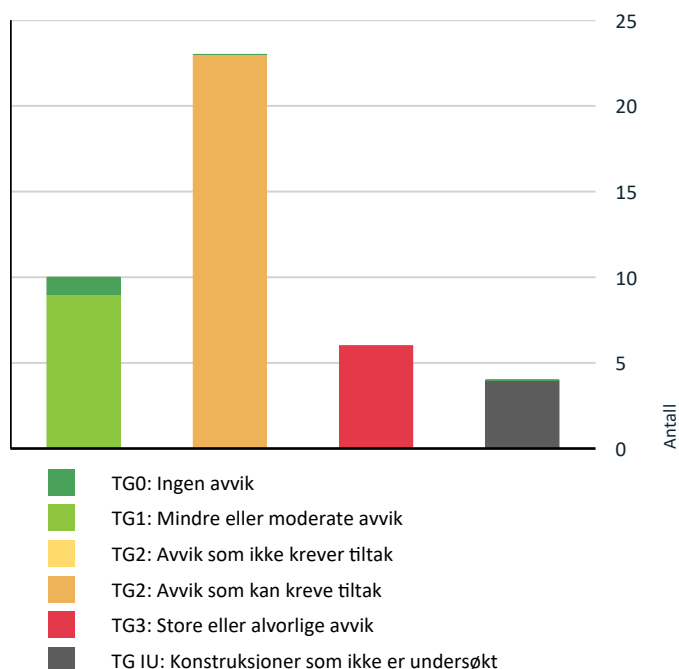
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller innhentet tegninger.

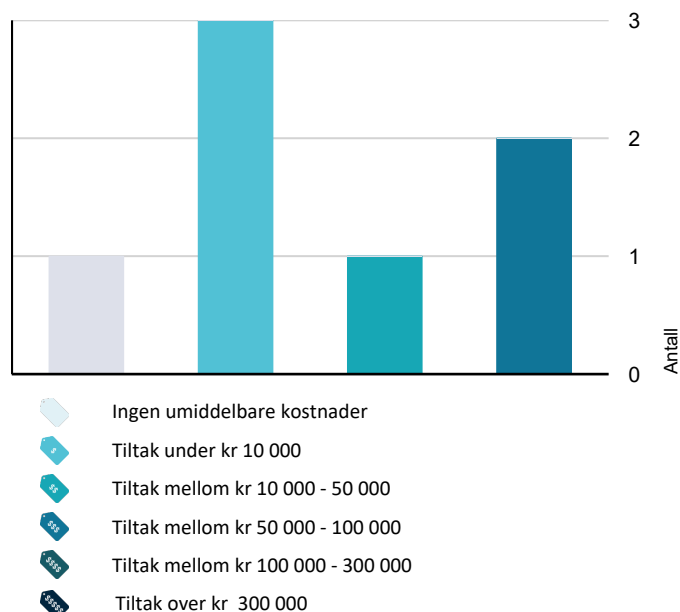
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne tilstandsrapport er et vedlegg til Landbrukstakst og begge rapportene må sees i sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking gml del [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapp gml del [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller ny del > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller ny del > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan ny del > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller ny del > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller ny del > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedplan ny del > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan ny del > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan ny del > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan ny del > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller ny del > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1650

Anvendelse

Våningshus

Standard

Våningshuset er opprinnelig oppført i perioden 1650-1700 iht opplyst. Tilbygd ny del mot øst i 1992. Gml del oppført i laftet tømmer over 2 plan + lav kjeller under det ene soverommet. Tilbygg oppført i laftet tømmer for hovedplan og mur/betong for kjeller- sokkelplan. Ved oppføring av ny del ble den gml delen oppgradert og renovert en del.

Vedlikehold

Noe oppgraderingsbehov. Se de enkelte pkt i rapport.

Tilbygg / modernisering

1992	Modernisering	Gml del oppgradert noe på 1990 tallet
2022	Modernisering	Renovert bad hovedplan ny del

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

UTVENDIG

Takteking gml del

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket over den gml delen er tekt med skiferheller av svært variert størrelse og utførelse.

Undertak med underetakstekking er iht opplyst lagt nytt i 1992.

Taket med tekking mot syd er ikke vurdert da det er stor høyde og ingen sikker måte å komme opp for å vurdere taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert sprekker i skifer-stein og glipper mellom dem slik at vann trenger ned på undertaket og belastninger her blir høy.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat er kun i forhold til å utbedre eksisterende stein og legge ny stein på der det er glipper og dette gjelder da i gradrenner mot tilbygget. Det anbefales å etablere grandrenner og tilpasse skifertak til denne.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på den nye delen er tekt med torv fra byggeår 1992

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



! TG 2 Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner, nedløp eller beslag, kun en enkel liten trerenne p mot tunet på den ene siden av inngangspartiet på den gml delen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner, nedløp eller beslag slik at vann renner fra tak ned på terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre tiltak for å ivareta takvann.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Bygninger er fra hovedplan og 2 etg oppført i laftet tømmer. Kjeller under tilbygget er oppført i betong/mur som utvendig er belagt med naturstein på det meste som er over terreng.

Den eldste delen er trolig fra 1600 tallet og tilbygg fra 1992.

Den eldste delen er det lokalt skiftet ut tømmer etter behov og konstruksjoner her er noe variert i overflater som er naturlig

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon utført som sperrekonstruksjon som er en lukket konstruksjon som bæres av takåser. Lukket konstruksjon for mellombygget med ukjent oppbygging.

Over soverommene i 2 etg gml del er det små loft hvor det er noe flis og bygningsrester som isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Noe begrenset ventilering av takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen behov for tiltak, men ved evt oppgradering så bør det etableres bedre ventilering.



TG 2 Vinduer

Bygningen har vinduer fra 1980 tallet for den eldste delen og det er koblede vinduer med noe slitasje. Tilbygd del har vinduer med isolerglass som er datert 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales vannbrett og beslag som felles inn i tømmeret slik at vann ikke kan trenge ned og inn i konstruksjoner. Dette gjelder i all hovedsak den eldste delen og kjeller under tilbygget da det for hovedplan av ny del er godt takutstikk som beskytter.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Hovedadkomsdør i tilbygget fra 1992 med overflater av tre. Inngangsdør i den eldste delen er en spesialbygd gammel dør av tre. Kjellerdør til hovedsoverom av tre fra byggeår 1992.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Svalgang i front av tilbygget fra 1992 hvor det er utgang direkte til terreng.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater av tre fra byggeår og senere endringer / oppgraderinger.

Vegger med tømmer og panel.

Gulv med heltre, fliser og skifer. Opplyst at det er varmekabler i de gulv som har fliser / skifer.

Trepanel i himlinger hvor det stedvis er flat og skrå himlinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere og betong av tre av variert alder.

Det er for den eldste delen mye skjevheter og noen løse gulvbord.

Mot kjeller under gamle del er det på undersiden benyttet isopor som isolasjon og denne er ikke tildekt fra undersiden.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gmlt gulv 2 etg

TG 2 Radon

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Usikker

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygningen har 2 elementpiper som begge antas å være fra 1992 da boligen ble tilbygd.

Pipe i den gamle delen har ingen synlig eller tilgjengelig sotluke slik at her tas sott ut via den åpne klebersteinspeisen.

Klebersteinsovn i stue ved siden av peis og klebersteinsovn på kjøkken med glassfelt i dør.

Sotluke på soverom i kjeller for tilbygget.

Pipe i tilbygget er over tak belagt med naturstein. Pipe over tak for den eldste delen var ikke synlig eller tilgjengelig for vurdering da den er på nedsiden og det er høyt opp.

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.

Tilstandsrapport



Vedovn kjøkken



Peis og vedovn stue



Sotluke kjeller



Pipe over tak tilbygg

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under tilbygget er mer enn 50% under terreng og derfor definert som kjeller.

Gulv har overflater med heltre og fliser. Vegger kledd med trepanel.

Det ble ikke utført hulltaking, men målt etter fukt i treverk og besiktiget tilgjengelige overflater uten at det ble påvist fukt i trekonstruksjoner eller indikasjon på fuktproblemer.

Liten gammel mat- potetkjeller med jorddekt grunn under opprinnelig del hvor det er noe fuktighet som er naturlig for denne type kjellere.

TG IU Krypkjeller

Krypkjeller under del av den eldste delen av boligen har ikke tilkomst eller inspeksjonsmulighet og er derfor ikke vurdert. Trolig er det en kjeller under søndre del av huset, men her må det etableres inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Etabler inspeksjonsmulighet under den eldste delen.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre i den nye delen fra 1992 hvor det er rekkverk på en side.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.

Vurdering av avvik:

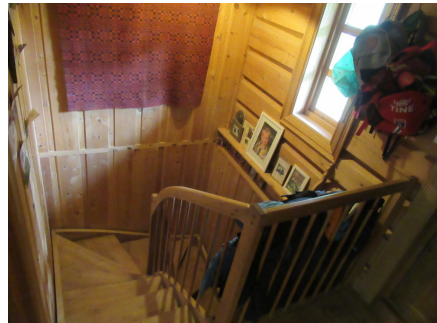
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere håndløper på vegg.



Innvendige trapp gml del

Trapp av tre i inngangsparti for den gamle delen av boligen er iht opplyst trolig satt opp ny i 1992. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Innvendige dører av tre fra byggeår og senere endringer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Inngangsparti for den eldste delen hvor det er skifer på gulv med varmekabler iht opplyst er trolig ikke en isolert konstruksjon og det er glipper i konstruksjonen slik at man ser ut.

Da det er åpen konstruksjon til gang i 2 etg så må det påregnes at det er temperaturer inne tilnærmet lik som ute gjennom året.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Man ser ut til det fri

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tette konstruksjonen slik at det ikke påvirkes så mye av utetemperatur, vær og vind.

Det er ikke kostnadsestimert evt oppgradering med isolering eller annet, kun tette for vind/luft gjennomgang på en enkel måte med bord/panel.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

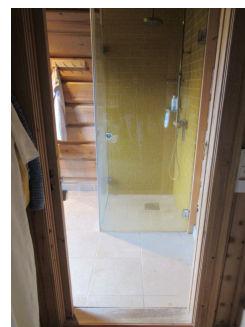
HOVEDPLAN NY DEL > BAD

Generell

Det er iht opplyst bygd nytte bad i 2022 på hovedplan med adkomst fra hovedsoverom. Skyvedør for adkomst inn til badet.

Flislagt gulv og fliser på vegg i dusjsone, ellers tømmervegger.

Badet er innredet med dusj hvor det er glassdører og servant på vegg. elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.



HOVEDPLAN NY DEL > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger med tømmer og flislagt hjørne i dusj som er avgrenset med glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist avvik med fuging i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Fuger må utbedres.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN NY DEL > BAD

Overflater Gulv

Dusjsone er det nedsenket gulv 5mm. Det er fra uk terskel ved dør til sluk et fall på 9mm.

Hovedgulvet har noe fall, men noe høyere parti på midtre del av gulvet i forhold til gulv ved terskel som vil kunne medføre at evt lekkasjevann kan trenge inn i konstruksjoner ved dør.

Opplyst at arbeider med gulv er utført av faglært murer. Gjenstående arbeider ved rørgjennomføring.

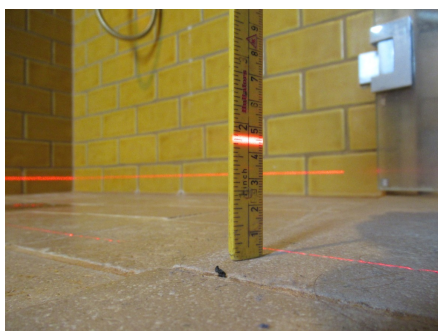
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Gulv ved kant til nedsenket sone i dusj ligger flisoverflate ca 2mm høyere enn gulv ved terskel slik at evt sølevann kan renne ut fra badet og inn på soverom eller ned i knstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Laser har 0 pkt 47mm over gulv.

HOVEDPLAN NY DEL > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Opplyst at det er membran og det er synlig mansjett i sluk.

Det er ikke synlig membran ved rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



Synlig del av mansjett i sluk.



Ingen synlig membran i røropstikk til wc



Ingen synlig mansjett i rørgjennomføring for vask og gjenstående arbeid.

HOVEDPLAN NY DEL > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusj på vegg hvor det er dusjvegger, toalett og servant på vegg.

HOVEDPLAN NY DEL > BAD

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og tilluft under skyvedør.

HOVEDPLAN NY DEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da det bak våtsoner er tømmerkonstruksjoner / yttervegger.

Ved måling og søk etter fukt va rdet ingen indikasjon på utslag som tilsier at konstruksjonen pr nå har problemer, men det vil kunne bli det der det er mangler ved fugging om ikke tiltak utføres.

KJELLER NY DEL > BAD

Generell

Bad i kjeller fra tbyggeår 1992 for denne delen.

Flislagt gulv med varmekabler. Målt fall fra gulv ved terskel til kant slukrist på 10mm.

Vegger med fliser og trepanel.

Badet er innredet med dusjhjørne og servant nedfelt i benkeplate.

Elektrisk avtrekksvifte er iht opplyst skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er observert feil og slitasje som tilsier at badet må påregnes oppgradert/renovert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER NY DEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking pga konstruksjon i våtsone mot yttervegg og tilstøtende våtrom.

I

KJELLER NY DEL > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller fra 1992 med flislagt gulv og iht opplyst varmekabler.

Trepanel på vegger.

Sluk under vaskekum er ikke laveste pkt på våtrommet og det er målt 3mm motfall på gulv til sluk.

Bereder og vanninntak med trykktank montert i dette rom.

Ingen synlig ventilerings

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



KJELLER NY DEL > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da det ikke er fysisk mulig ved våtsone pga yttervegger / tilstøtende rom.

KJØKKEN

HOVEDPLAN NY DEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning til spisegruppe/bord med stoler.
Innredning av malt/folierte plater hvor det er fronter av tre.
Ved platetopp er det skiferplate, ellers treplate.
Integrerte hvitevarer.
Ventilatorhette over platetopp.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende front på et skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere dørfront.



HOVEDPLAN NY DEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp som iht opplyst fører avtrekk ut på yttervegg.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER NY DEL > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller med flislagt gulv hvor det iht opplyst er varmekabler. Trepanel på vegger.
Ventil på yttervegg.
Innredet med toalett og servant på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i den tilbygde delen av boligen hvor det er innlagt vann er fra byggeår 1992.
Kobberrør ut fra det som er tilgjengelig for vurdering.
Vannledning inn i boligen av plast hvor inntak er på vaskerom under vask.
Gammel vannledning inn i kjeller i den eldste delen er ikke i bruk.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår 1992 ut fra det som synes.
Opplyst at det er stakepunkt inne i klesskap på hovedsoverom og anlegget er luftet ut på vegg i bad.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilering med noen veggventiler og elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken. Da dette er tømmerhus så er det også noe naturlig ventilering gjennom selve konstruksjonen.

1 TG 1 Varmtvannstank

Bereder plassert på vaskerom i kjeller. Opplyst at denne ble montert ny i 2016

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har el-anlegg fra byggeår 1992 for den tilbygde delen og sikringsskap er plassert i bod i kjeller hvor det i skapet er automatsikringer. Den eldste delen har eldre elektrisk anlegg og sikringsskap for denne delen med skrusikringer(porselen) er plassert på gang i 2 etg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

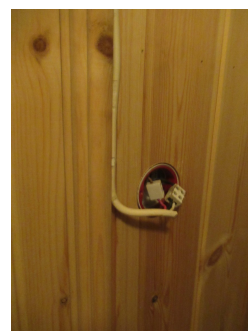
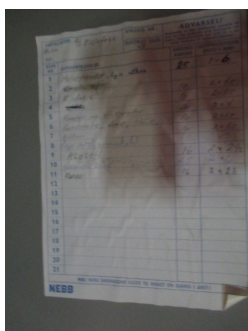
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne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

Tilstandsrapport

Ja Observert åpent koblingspunkt

Generell kommentar

Da anlegget er av variert alder og til dels gammelt uten kjent om anlegget er kontrollert senere tid så anbefales kontroll av hele anlegget og evt utbedre avvik.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er brannslukningsapparat og brannvarslere med batteridrift i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplyst at boligen er fundamentert på fjell / steinpute over fjell.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring av grunnmur for tilbygd del fra byggeår.

Opplyst at det er drenert på oversiden av tunet og gml delen hvor rør er ført ned langs gårdsvei til grøft. Dette ble iht opplyst utført i 2018.

Da grunnmur under gml del er en tørrmurt gråsteinsmur så er det ikke gravd helt inn til denne.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig grunnmursplast på den nye delen utover i overgang til støttemur i kjeller mot øst og her er det ingen synlig topplist.

Ingen indikasjon på fuktproblemer med kjeller.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong hvor det er pålagt naturstein for tilbygd del og tørrmurt naturstein som er noe spekket for den eldste delen.

Mellombygg er pkt fundamentert / festet til de andre byggetrinn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

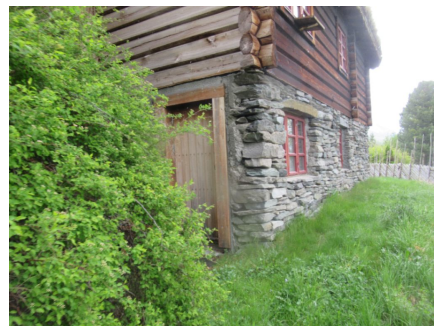
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gammel del av bygningen vedlikeholdes grunnmur løpende etter behov da det kan være noe bevegelser over tid i slike gamle tørrmurte konstruksjoner



Gml del



Ny del



Kjeller gml del

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er på tunet og rundt bygninger noen tørrmurte natursteinsmurer som iht opplyst er oppgradert senere tid og høynet noe.

Opplyst at det er lagt noe drenerende masser bak ved tilbakefylling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er avvik:

Tørrmurte natursteinsmurer beveger seg noe over tid og må løpende vedlikeholdes / justeres etter behov.
Det er ikke montert rekkverk eller sikring av murer der det er høyder over 0,5m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende rekkverk utløser TG 3, men tiltak må evt vurderes av kjøper.
Det er for kostnadsestimat lagt til grunn et svært enkelt rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånede terreng og det er derfor noe begrenset hva man får til av fallforhold på terreng rundt de enkelte bygninger/konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis noe dårlig fall ut fra konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefaler å justere terreng slik at vann ledes bort fra konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vannkilde fra borrehull som iht opplyst ble etablert i 2010. Brønn og pumpe er felles med naboeiendom og kostnader fordeles iht avtale.
Opplyst at det er utført vannprøve, men dokumentasjon ikke fremlagt eller tilsendt. Opplyst at det er ok vann.

Avløpsrør av plast så langt det lot seg vurdere.

Privat avløpsanlegg at rolig fra 1980 tallet hvor det trolig er spredegrøfter. Opplyst at det ikke er problemer med anlegget eller at det er kjent pålegg.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Septiktank

Avløpsanlegg trolig fra 1980 tallet og det antas å være utført med betongkummer og spredgrøft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

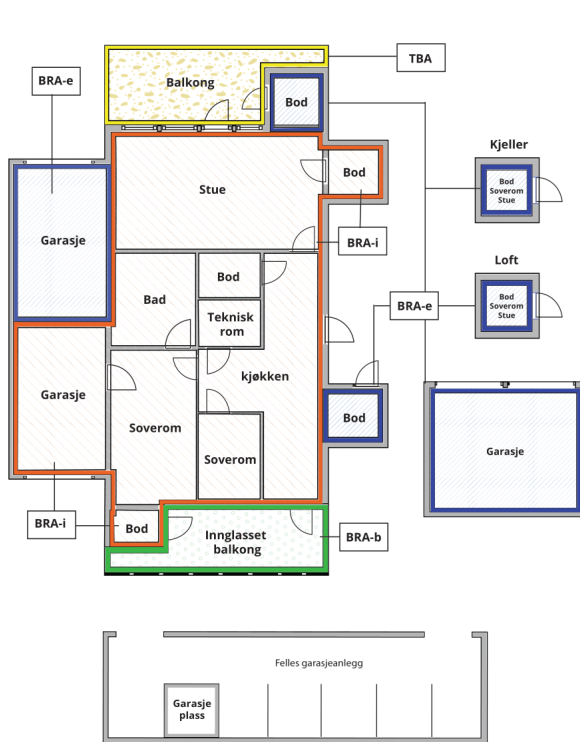
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan ny del	58			58	11		58
Hovedplan gml del	59			59			59
Kjeller ny del	47			47			47
2 etg gml del	51			51		8	59
SUM	215				11	8	223
SUM BRA	215						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan ny del	Stue/kjøkken, Entre m. trapp til kjeller, Mellomgang til gml del, Soverom, Bad		
Hovedplan gml del	Stue, Soverom, Soverom 2, Vindfang m trapp til 2 etg		
Kjeller ny del	Trapperom, Gang, Soverom, Garderobe, Bad, Toalettrom, Bod, Vaskerom		
2 etg gml del	Sovesal, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Trapperom		

Kommentar

2 etg av gmlø del har tildels lav høyde, men der det ble målt så er høyden rett i overkant av 1,9m og derfor er alle arealer medtatt som måleverdige selv om enkelte pkt kan være i underkant av 1,9m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller innhentet tegninger.

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: Bad renovert av fagfolk iht opplyst.

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)
Våningshus	207	8

Kommentar

Våningshus

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Arealer er målt innvendig.

Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel.

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Forutsatt for takst at eiendommen er godkjent slik den fremsto ved befaring.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Morten Lie	Takstingeniør
	Ingvild Kristine Røe	
	Matthias Hauge	Eier
	Per Ove Røe	Bror

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3435 VÅGÅ	34	1		0	503937.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eier

Adresse

Skogbygdsvegen 299

Hjemmelshaver

Røe Ingvild Kristin, Hauge Matthias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Denne rapport er del av Landbrukstakst og må sees i sammenheng med denne for utfylde opplysninger. Gårdstunet ligger ca 3 km ovenfor Vågå sentrum (Vågåmo) i et landbruksområde hvor tunet ligger på ca 610 moh med flott sydendt utsikt og gode solforhold. Kommune kart på nett viser at tunet ligger på ca 610 moh, men NVE kart viser rundt 640moh.

Adkomstvei

Privat avkjørsel opp til tunet som er noe smal og bratt. Grusdekt vei og gårdsplass.

Tilknytning vann

Opplyst at det er privat borrehull fra 2010 som gir godt vann. Det er tatt vannprøve, men ikke fremlagt eller tilsendt.

Tilknytning avløp

Opplyst privat avløpsanlegg fra 1980 tallet med spredegrøfter. Opplyst til å være velfungerende.

Regulering

LNF

Om tomten

Vågåtun som er intimt og forholdsvis tett mellom alle bygninger. Se landbrukstakst.

Tinglyste/andre forhold

Denne rapport gjelder kun for våningshuset. Se landbrukstakst for eiendommen og de enkelte bygninger og ressurser. Takst gjelder tvangssalg i forbindelse med avsluttet samboerskap hvor begge parter var til stede ved befaring og har gitt opplysninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 350 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Faktura fra Rørlegger nytt bad	16.07.2023		Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave m. takst fra 2015			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/FD1224>

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