

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Våmartveitvegen 49, 3890 VINJE

 VINJE kommune

 gnr. 55,56, bnr. 7,4, snr. 0,0

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 16.12.2024

Rapportdato: 16.01.2025

Oppdragsnr.: 18191-1292

Referansenummer: KB3212

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegard Aasen

Vår ref:



 **Takstnett**
IL Takst AS  **Takstnett**



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.

Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no



Rapportansvarlig

Vegard Aasen

Vegard Aasen

Uavhengig Takstingeniør

vegard@iltakst.no

482 29 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! 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.



Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1,5 etasje over kjeller.
For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Undertak av bord.
Malte vindskier i tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner i sink mot veien.
Takrenner i stål på baksiden,
Takfotbeslag på pipe

Yttervegger av tømmer, bindingsverk og pusset murblokker.
Vegger med bindingsverk med stående tømmermannskledning.

Adgang loft via luke i gang 2. etasje.
Sperrekonstruksjon med under tak av bord.

Loft over tilbygg ikke tilgjengelig ved befaring.
Det anbefales nærmere undersøkelser.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Utvendige persienner på et soverom og tv stue.
Malt sidehengsla trevindu med to lag isolerglass og utenpåliggende sprosser fra 2018 på bad.
Malte sidehengsla trevindu med to lag isolerglass og utenpåliggende sprosser fra 2022 på soverom

Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass, malt balkongdør i tre med to lag isolerglass fra 1980 og enkel kjellerdør i tre.

Terrasse med utgang fra stuen.

Bærende søyler og drager av tre i framkant, hengt opp på yttervegg i bakkant.
Gulv av trebjelkelag med terrassebord.
Takoverbygget med sperrekonstruksjon undertak med bord.
Yttertak med bølgeblikk plater.
Rekkverk med stående bord og toppbord

Overbygget inngangsparti med bod.
Gulv av betongheller. Takoverbygg med sperrekonstruksjon, undertak av bord, teknet med bølgeblikkplater.
Rekkverk med stående bord og toppbord.
Vegger med stående tømmermannskledning på bod

Enkel heltre trapp fra terrasse til terreng
Betongtrapp i terrenget fra veien

INNVENDIG

Overflater kjeller:

Gulv av betong.
Vegger av betong.
Himling med stubbloftsbord.

Overflater 1. etasje:

Gulv med malte og lakkerte gulvbord.

Vegger med tømmer, beiset og malt trepanel.
Himlinger med trepanel og malte slette plater.
Synlige dragere i himling med malte plater

Overflater 2. etasje:

Gulv med malte gulvbord.
Vegger med malt trepanel og malte plater.
Himlinger med malt trepanel og malte plater

Gulv mot grunn av betong
Etasjeskille 1. etasje av trebjelkelag
Etasjeskille 2. etasje av trebjelkelag
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Teglsteinspipe tilknyttet peisovn i stue og vedovn i tvstue.
Skiferpanel på brannmur 1. etasje.
Malt/pusset brannmur 2. etasje.

Rom under terreng.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Lakkert heltre trapp 1.-2. etasje.
Rekkverk med stående spiler.
Malt heltre trapp 1. etasje-kjeller.

Dører 1. etasje.
Malte formpressa dører med speiler

Dører 2. etasje.

Malte slette dører og en malt heltre dør

Dør i kjeller.
Heltre dør

Plassbygde skap under trapp 1. etasje og i gang 2. etasje

VÅTROM

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har beiset trepanel.
Taket har malt trepanel med innfelte spotter
Gulvet har vinylbelegg med oppbrett på vegg
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall fra gulv ved dør front av kabinett er målt til 3 mm
Oppkant terskel 35 mm.
Plastsluk i gulvet under dusjkabinett.
Servantskap med heldekkende servant, overskap med speil, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin.
Montert elektrisk vifte i himling.
Tilluftspalte
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning med lakkertes fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Integrert kjøøl/frysskap, platetopp,stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Gulv med gulvbord.
Vegger av tømmer.
Himling med malte slette plater og synlige dragere
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

Vinylbelegg på gulv.
Beiset trepanel på vegger.
Malt trepanel i himling.

Servantskap med heldekkende servant.
Veggmonert toalett.
Tallerkenventil i himling, tilluft ved dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Samlestokker i kjeller.
Stoppekran i kjeller

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller

Montert ventil i yttervegg tvstue,samt ventiler i overkarm på vinduer.

Montert luft til luft varmpumpe i stue.

OSO 200 I bereder i kjeller
Montert trykktank i kjeller

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.

Sikringsskap med automatsikringer og digital måler , gang 2. etasje.
Åpent og noe skjult elektrisk anlegg.
Panelovner i enkelte rom.
Varmekabler på bad

Røykvarslere i 1. og 2. etasje.
Pulverapparat gang 2. etasje

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 2017.
Eier opplyser at det er drenert på bakre vegg mot terreng.
Synlig grunnmursplast over terreng.
Øvrig del av bygning antatt ikke drenert.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmur av betongstein mot veien
Eiendommen er beliggende i skrående terreng .

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av antatt betong.
Dagtank i kjellernedgang

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	155 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	138 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremlagt

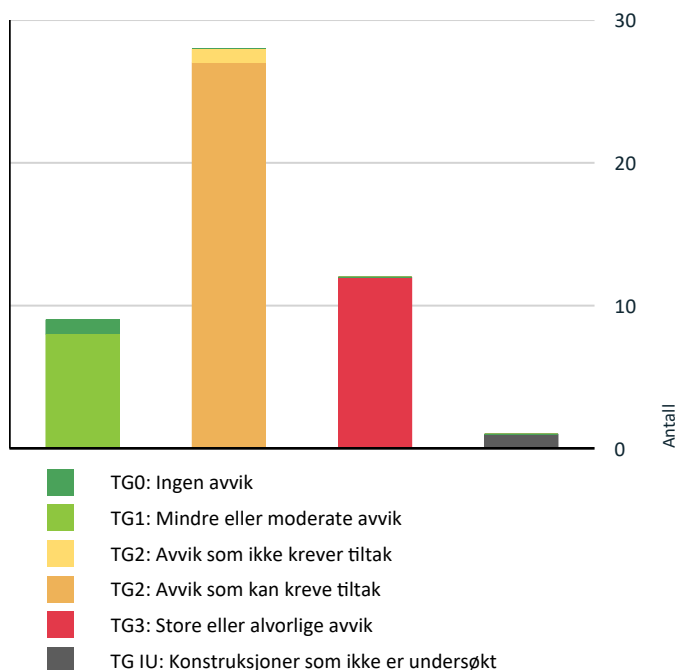
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremvist

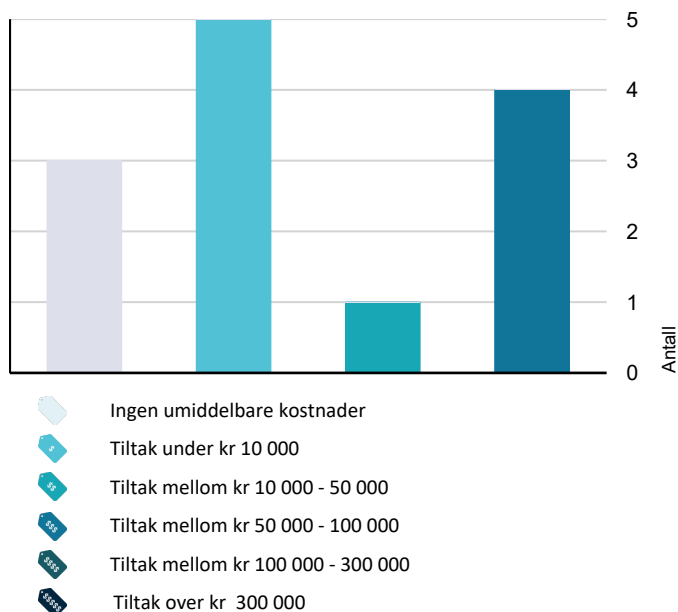
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 - 3 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, innvendig.
Noe etterslep på utvendig vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1965	Tilbygg	Tilbygg del med bad, toalett rom og soverom. Antatt årstall
1975	Tilbygg	Terrasse. Antatt årstall
1980	Tilbygg	Overbygd inngangsparti. Antatt årstall
1988	Tilbygg	Tak over terrasse. Antatt årstall
2021	Modernisering	Nye takplater på terrasse og uthus
2018	Modernisering	Totalrenovert bad, toalettrom og soverom
2018	Modernisering	Nytt røropplegg på bad og kjøkken, ny varmtvannsbereider.
2018	Modernisering	Nytt sikringsskap

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater.
Undertak av bord.
Malte vindskier i tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige beslag har utettheter.

Ikke montert beslag ved overgang tak/yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i sink mot veien.
Takrenner i stål på baksiden,
Takfotbeslag på pipe

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Kroker på takrenne mot veien er skadet.
Nedløp er ikke tilstrekkelig festet.
Ikke montert nedløp på baksiden av terrasse.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Et av nedløp som ikke er festet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av tømmer, bindingsverk og pusset murblokker.
Vegger med bindingsverk med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Påvist riss og mindre oppsprekninger i utvendig puss.

Skader i tømmer sparklet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Adgang loft via luke i gang 2. etasje.
Sperrekonstruksjon med under tak av bord.

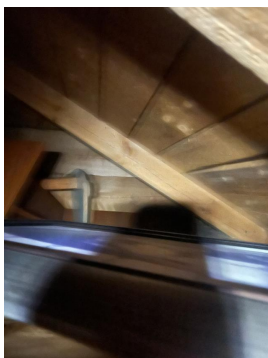
Loft over tilbygg ikke tilgjengelig ved befarings.
Det anbefales nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Utvendige persienner på et soverom og tv stue.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig lister står tett ned på vannbrett.

Vinduer er generelt malingsslitt.

Ikke montert beslag på utvendige vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør etableres spalte mellom utvendig lister og vannbrett, slik at fukt ikke trekker opp i endeved på lister.

Beslag bør monteres slik at fukt ikke trekker inn i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Listverk tett ned til vannbrett



Vinduer på bad og soverom er ikke listet utvendig



Vinduer er malingslitt utvendig



Malingslitt innvendig

! TG 2 Vinduer - 2

Malte sidehengsla trevindu med to lag isolerglass og utenpåliggende sprosser fra 2018 på bad.

Malte sidehengsla trevindu med to lag isolerglass og utenpåliggende sprosser fra 2022 på soverom

Årstill: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduer er ikke listet utvendig

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lister og beslag må monteres på begge vinduer.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass, malt balkongdør i tre med to lag isolerglass fra 1980 og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Inngangsdør er ikke foret og listet på innvendig side.

Balkongdør er vanskelig å låse.

Dør i kjeller går tregt.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Hovedinngangsdør må fores og listes.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stuen.

Bærende søyler og drager av tre i framkant, hengt opp på yttervegg i bakkant.

Gulv av trebjelkelag med terrassebord.

Takoverbygget med sperrekonstruksjon undertak med bord.

Yttertak med bølgeblikk plater.

Eier opplyser at bølgeblikkplater er fra 2021.

Rekkverk med stående bord og toppbord

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er ikke montert beslag ved overgang tak/yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Beslag må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke montert beslag ved overgang tak/yttervegg

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygget inngangsparti med bod.
Gulv av betongheller. Takoverbygg med sperrekonstruksjon, undertak av bord, tekket med bølgeblekkplater.
Rekkverk med stående bord og toppbord.
Vegger med stående tømmermannskledning på bod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Påvist råte i undertak og vindskier

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i undertak



Råte i vindskier

! TG 3 Utvendige trapper

Enkel heltre trapp fra terrasse til terreng

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Utvendige trapper - 2

Betongtrapp i terrenget fra veien

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Snødekt trapp i terreng

INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Overflater kjeller:

Gulv av betong.
Vegger av betong.
Himling med stubbloftsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Påvist store sprekker i grunnmur

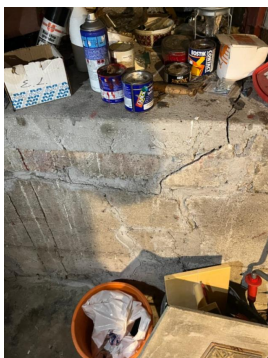
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker i grunnmur i rom med utgang til terreng



! TG 2 Overflater - 2

Overflater 1. etasje:

Gulv med malte og lakkerte gulvbord.

Vegger med tømmer, beiset og malt trepanel.
Himlinger med trepanel og malte slette plater.
Synlige dragere i himling med malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist knirk i gulv .

Gulv i gang med noe brukslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater i gang må utbedres.

! TG 2 Overflater - 2 - 3

Overflater 2. etasje:

Gulv med malte gulvbord.
Vegger med malt trepanel og malte plater.
Himlinger med malt trepanel og malte plater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater med noe bruksmerker og generell slitasje.

Påvist knirk i gulv

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong

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.

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.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskille 1. etasje av trebjelkelag

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 30 mm høydeforskjell på gulv i stue.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3

Etasjeskille 2. etasje av trebjelkelag

Vurdering av avvik:

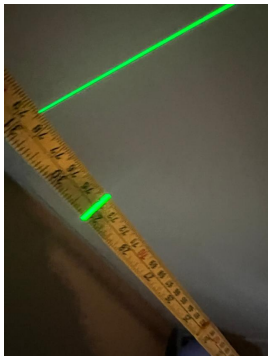
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 40 mm høydeforskjell gulv tvstue

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



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe tilknyttet peisovn i stue og vedovn i tvstue. Skiferpanel på brannmur 1. etasje. Malt/pusset brannmur 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ikke montert ildfast plate på gulv under/foran vedovn i tvstue. Det er ikke montert topphelle på pipe overtak, slik at nedbør trekker ned i pipa

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

For å lukke avvik må ildfast plate monteres under/foran ovn i tvstue, og topphelle monteres.

Pipe anbefales foret med stålrør

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Peisovn stue 1. etasje.

Tilstandsrapport



Pipe over tak uten topphelle



ikke montert ildfast plate under/foran ovn



Pipe på kjøkken

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Registret noe fukt i yttervegg mot veien.

Påvist mye musemøkk og mus som hadde gått i feller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å hindre at mus trekker inn i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert heltre trapp 1.-2. etasje.
Rekkverk med stående spiler.

Vurdering av avvik:

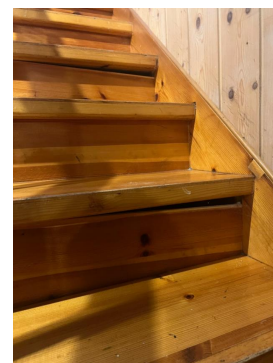
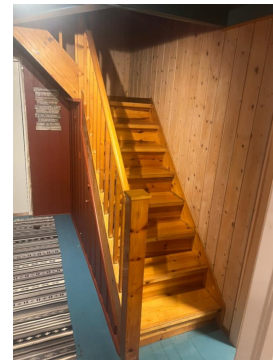
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600. Påvist glipper i stusstrinn.

Rekkverk har en høyde på 80 cm, krav 90 cm, åpninger mellom spiler i rekkverk 11,8 cm, krav 10 cm

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Løse stusstrinn

TG 3 Innvendige trapper - 2

Malt heltre trapp 1.etasje-kjeller.

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.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Dører 1. etasje.
Malte formpressa dører med speiler

Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger: Antatt

! TG 2 Innvendige dører - 2 - 3

Dør i kjeller.
Heltre dør

Vurdering av avvik:

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

Ikke montert klinke på dør

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Klinke må monteres for å lukke avviket

! TG 2 Innvendige dører - 2

Dører 2. etasje.

Malte slette dører og en malt heltre dør

Vurdering av avvik:

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

Ikke montert klinke på dør til tv stue

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Klinke på dør til tv stue må monteres for å lukke avviket

! TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde skap under trapp 1. etasje og i gang 2. etasje

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har beiset trepanel.
Taket har malt trepanel med innfelte spotter

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Iht. forskrift er det krav om vanntette sjikt (membran) i våtsoner. Med våtsoner menes hele gulvet med overgang gulv/vegg. Våtsoner på vegger er 1m ut fra dusjkabinett og 50cm over og til siden for håndvask/innredning

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen antas å fungere i en normal brukssituasjon og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. For å lukke avviket må overflater i våtsoner dekket med egnet materiale, som fliser, baderomplater e.l. i våtsoner

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett på vegg
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall fra gulv ved dør front av kabinett er målt til 3 mm
Oppkant terskel 35 mm.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett, ikke tilgjengelig

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant, overskap med speil, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Montert elektrisk vifte i himling.
Tilluftspalte

Årstall: 2018

Kilde: Eier



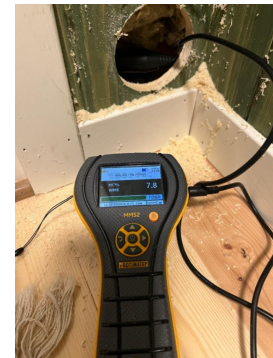
1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med lakkertes fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Integrert kjølfrysskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Gulv med gulvbord.
Vegger av tømmer.
Himling med malte slette plater og synlige dragere

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

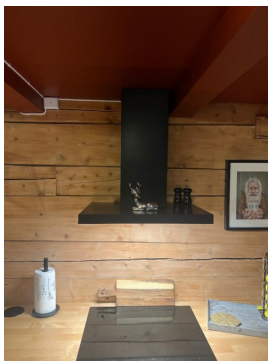
Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Vinylbelegg på gulv.
Beiset trepanel på vegger.
Malt trepanel i himling.

Servantskap med heldekkende servant.
Veggmonert toalett.
Tallerkenventil i himling, tilluft ved dørterskel.

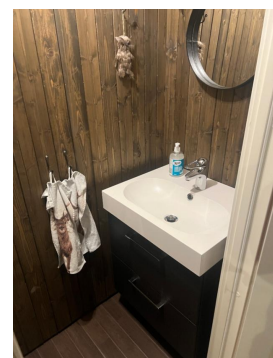
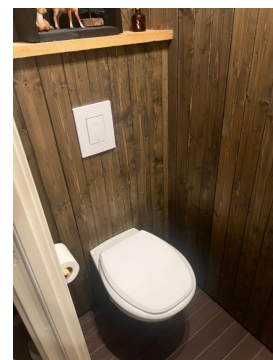
Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Samlestokker i kjeller.
Stoppekran i kjeller

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufterør for avløpssystemet er ikke lokalisert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Ventilasjon

Montert ventil i yttervegg tvstue, samt ventiler i overkarm på vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres ventiler i yttervegger med stor bruksbelastning

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

OSO 200 I bereder i kjeller

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre installasjoner

Montert trykktank i kjeller

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 3 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 foreklede 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.

Tilstandsrapport

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.

Sikringssskap med automatsikringer og digital måler, gang 2. etasje.
Åpent og noe skjult elektrisk anlegg.
Panelovner i enkelte rom.
Varmekabler på bad

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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Nytt sikringssskap
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser i egenerklæring at to stikkontakter er installert av ufaglært, men at dette skal utbedres.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
Nytt inntak, sikringssskap, ny kurs til varmepumpene installasjon på kjøkken, installasjon på soverom
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

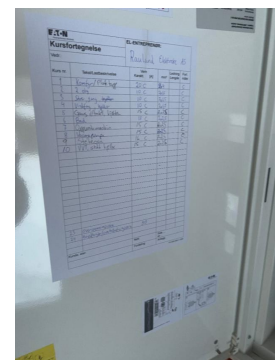
Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag alltid å ta en el-vurdering av el-fagmann på alle boliger som omsettes. Dette for å avdekke ev. jordingsfeil, ulovligheter og ev. andre feil iht. til NEK 400. Estimat for utbedring er satt for utvidet el-kontroll, så vil kostnader stipuleres av fagmann på evt. avvik som avdekkes.

Generell kommentar

Sikringssskap er fra 2018, elektrisk anlegg i 1. etasje er av nyere dato, eldre elektrisk anlegg i 2. etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Branntekniske forhold

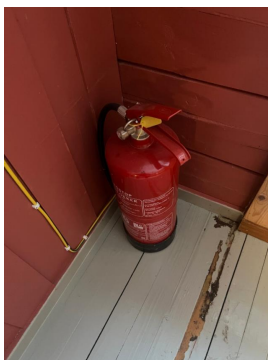
Tilstandsrapport

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

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

Røykvaeslere i 1. og 2. etasje.
Pulverapparat gang 2. etasje

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017.
Eier opplyser at det er drenert på bakre vegg mot terreng.
Synlig grunnmursplast over terreng.
Øvrig del av bygning antatt ikke drenert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er avvik:

Det er ikke montert klemlist på topp av grunnmursplast

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Klemlist må monteres slik at fukt ikke trekker bak grunnmursplast

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

! TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein mot veien

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrenget faller inn mot bygningen



Terrenget faller inn mot bygningen



NVE skredkart

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er privat grunnboret brønn.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av antatt betong.

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.

TG 2 Oljetank

Dagtank i kjellernedgang

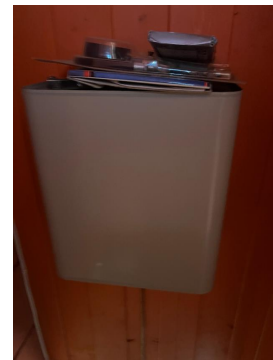
Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørpropplegg og dagtank bør fjernes.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Uthus

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bygningen var låst ved befaring, beskrives kun utvendig.

Fundamentet på oppstapla stein på terreng.

Yttervegger av antatt bindingsverk med utvendig stående kledning.

Saltak med antatt sperrekonstruksjon, tekket med bølgeblekk plater.

Eier opplyser at bølgeblekkplater er fra 2021.

Montert tre labankdører.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

138 m²/138 m²

Enebolig: 3 Bod, 3 Gang, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, TV-stue

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

Basert på kunnskap om omsetning av fast eiendom, er vurderingen markedsverdien i dagens boligmarked slik:

Eiendommen har en fin og idyllisk beliggenhet sentralt i Bøgrend, ca. 10 km vest for Åmot sentrum

Ved verddivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vinjevegen 662 ,3890 VINJE 115 m ² 1979 3 sov	17-09-2020	2 590 000	2 190 000		2 190 000	19 043
2 Haugetuft 36 ,3890 VINJE 179 m ² 1961 3 sov		3 450 000	3 150 000		3 150 000	17 598
3 Vesåsvegen 44 ,3890 VINJE 145 m ² 1968 4 sov	12-06-2024	2 600 000	2 550 000		2 550 000	17 586
4 Raulandsvegen 1217 ,3864 RAULAND 108 m ² 1959 3 sov	27-07-2020	1 890 000	1 875 000		1 875 000	17 361
5 Raulandsvegen 1697 ,3864 RAULAND 144 m ² 1954 0 sov	04-02-2020	2 200 000	2 400 000		2 400 000	16 667
6 Våmartveitvegen 440 ,3890 VINJE 92 m ² 2000 2 sov	07-08-2012	1 490 000	1 100 000		1 100 000	11 957
7 Tjønnegrendsvgegen 182 ,3890 VINJE 221 m ² 1984 5 sov	27-10-2021	2 690 000	2 300 000		2 300 000	10 407

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Feiing	Kr.	560
Renovasjon	Kr.	2 293
Slamtømming	Kr.	3 830
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Kommentar

Gjelder begge gnr og bnr

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	28			28		5	33
1. Etasje	66			66	15		66
2. Etasje	44			44		7	51
SUM	138				15	12	150
SUM BRA	138						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod med utgang til terreng		
1. Etasje	Gang med trapp til 2. etasje og kjeller, Bad , Toalettrom , Mellomgang, Kjøkken , Stue /spisestue med utgang til terrasse.		
2. Etasje	Gang med trapp, Soverom , Soverom 2, TV-stue		

Kommentar

Areal målt på stedet. Arealer beregnes etter bruken på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Rom med trapp i kjeller har en takhøyde på 186 cm - 191 cm, areal, heler rommet er medregnet i ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke fremlagt

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vindu på soverom i 1. etasje ,tilfredsstillter ikke krav til dagslys. Takhøyde 1. etasje målt til 2,11 m- 2,17 m.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal målt på stedet. Arealer beregnes etter bruken på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppgitt areal er utvendige mål, da uthus var låst ved befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke fremvist

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	108	30
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Vegard Aasen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	55	7		0	332.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Våmartveitvegen 49

Hjemmelshaver

Langelid Magnus

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	56	4		0	317 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Våmartveitvegen 49

Hjemmelshaver

Langelid Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og idyllisk beliggenhet sentralt i Bøgrend, ca. 10 km vest for Åmot sentrum.

Adkomstvei

Fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Kommuneplanens arealdel

Om tomten

Eiendomstomt to gnr og bnr, samlet areal 649,80m².
Det er ikke opparbeidet gårds plass/parkering på eiendommen.
Adkomst via trapp i terrenget.
Terrenget var ved befaring snødekt.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at han har hatt muntlig avtale om å benytte første rommet i Carport på naboeiendom og parkere ved denne plassen. Dette må eventuelt avtales med nabo om dette kan fortsette

Kommuneplan

Kommuneplan, landbruk, natur og fritid

Konsesjonsplikt

Kommunen har innført konsesjonsgrense 0, det vil si boplikt på alle boligeiendommer.
Eiendommen forutsettes derfor benyttet som helårsbolig.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med noe spredt bebyggelse

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	19576332	Fullverdi		

Kommentar

Opplysninger hentet fra egenerklæring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.12.2024	Det er i all hovedsak samsvar mellom eiers egenerklæring og observasjoner gjort ved befarings.	Gjennomgått	5	Ja
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Statens Kartverk	18.12.2024		Gjennomgått	2	Ja
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Målebrev			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	16.12.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KB3212>

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

