





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Muurflatveien 8, 2460 OSEN
 ÅMOT kommune
 # gnr. 36, bnr. 358

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 15.04.2024

Rapportdato: 26.07.2024

Oppdragsnr.: 20243-1920

Referansenummer: LQ8526

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggtakst Elverum AS

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

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

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking fra byggeåret. Opplyst undertak med OSB-plater fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekking. Beisede vindskier og isbord. Yttervegger med utvendig stående ukantet kledning, liggende i gavlpisser. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Opplyst musebånd montert ved underkant bak kledningsbord. Siste utvendige overflatebehandling opplyst til 2018. Saltakkonstruksjon søndre med loftsrom og rafteloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte A-taksperrer. Deler av loftsrommet med innvendige skråhimlinger, lite loftsrom ved flathimling uten tilkomst. Overflater loftsrom med tregulv, panel på vegger og i himling. Adkomst til rafteloft mot øst via veggluke i knevegger, hindret besiktigelse grunnet lagret innbo. Undersiden av takkonstruksjonen er vurdert fra innvendige himlingsoverflater. Lufting av kaldtloftet via luftespalter ved raft, spalter med insektsnetting. Åpen terrasse ved 1.etasje mot vest og nord, opplyst terrasse fra 2010 med utvidelse fra 2018. Opplyst fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med 28 mm impregnerte terrassebord, beiset rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom 1.etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med panel. Vannbåren gulvvarme. Installasjoner med dobbel servant i innredning, gulvmontert WC og dusjnise. Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.

Vaskerom / teknisk

Kombinert vaskerom/teknisk i 1.etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilerings- tilluftsspalte ved dørterskel. Øvrige installasjoner med dobbeltmantlet bereder, ventilasjonsaggregat samt stoppekran og fordelerskap.

Bad

Baderom 2.etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med panel. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken 1.etasje fra byggeåret. Innredninger med malte profilerte heltre fronter og laminerte skrog. Benkeplate i heltre. Panel over benker. Ventilator over induksjonstopp med avkast på yttervegg. Integreerte løsninger med 2 stekeovner, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

[Gå til side](#)

SPELALROM

Toalettrom 1.etasje med overflater og installasjoner fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Installasjoner gulvmontert WC og servant på innredning. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel. Badstue tilknyttet bad 1.etasje. Gulv med fliser og flissokkel, vegger og himling med panel. Opplyst vannbåren gulvvarme. Rom med sluk. Ingen innredninger. Badstuedør i glass. Luftespalte under dør. Elektrisk badstueovn. Rommet har aldri vært benyttet som badstue. Elektrisk badstueovn type Tylø. Ovn er ikke funksjonstestet, ingen vurderinger.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i soverom 1.etasje, skap uten skapfront. Kurser er merket. 230V/400V anlegg fremstår med 50A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badetrom 2.etasje. Downlights ved himlinger i gang og kjøkken 1.etasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom med gulvsluk. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Originaltegninger fra Vårdal Arkitekter datert 07.09.2009 fremvist ved besiktigelsen. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

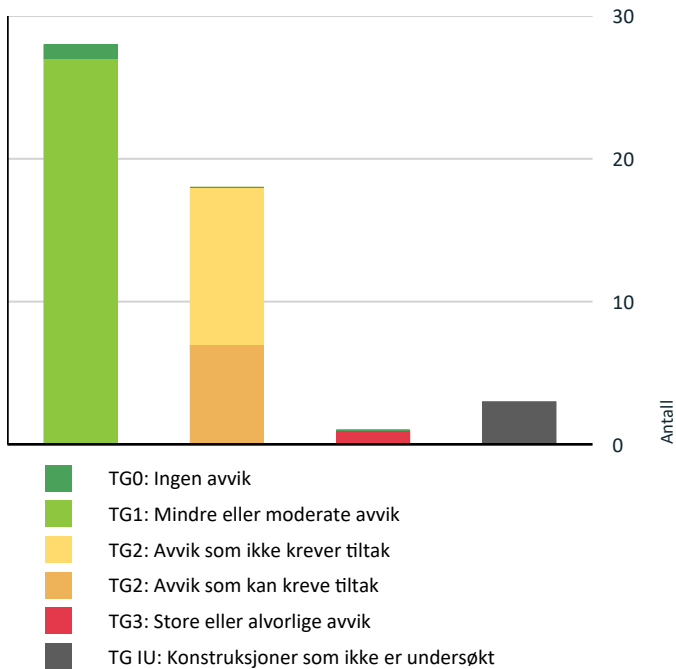
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

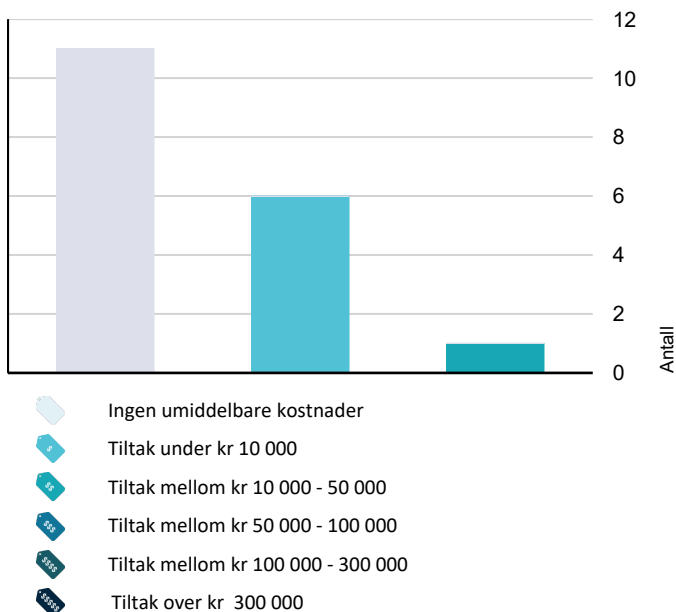
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.

Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

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

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

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon - søndre del [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser - 2.et [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / teknisk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2010

Kommentar

Opplyst byggeår 2010

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Opplyst utvidet terrasseareal i 2018.
------	---------	---------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking fra byggeåret. Opplyst undertak med OSB-plater fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtkking. Beisede vindskier og isbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindskier og isbord med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat for vedlikehold av vindskier og isbord.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Utkast nedløpsrør til terreng, 2 stk utkast tilkoblet fleksible slanger. Takflater uten snøfangere. Uten stige trinn til pipe. Vannbrett med metallbeslag.

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.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende takstige og feieplating. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snøras.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Stigetrinn for feier må monteres.

Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate ved tekkingen og takvinkel slakere enn 27 grader. Fleksible rør anbefales montert ved alle nedløp for vekkledning av takvann fra grunnmur. Kostnadsestimat for montering av stige til pipe. Beslag anbefales montert på isbord.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående ukantet kledning, liggende i gavlsplisser. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Opplyst musebånd montert ved underkant bak kledningsbord. Siste utvendige overflatebehandling opplyst til 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatebehandling dels med avflassing, krakelering og noe oppsprekninger. Noe gjenstående beising ved nordgavl.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat for ny overflatebehandling ved deler av bygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon - søndre del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon søndre med loftsrom og rafteloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte A-taksperrer. Deler av loftsrommet med innvendige skråhimlinger, lite loftsrom ved flathimling uten tilkomst. Overflater loftsrom med tregulv, panel på vegger og i himling. Adkomst til rafteloft mot øst via veggluke i knevegger, hindret besiktigelse grunnet lagret innbo. Undersiden av takkonstruksjonen er vurdert fra innvendige himlingsoverflater. Lufting av kaldtloftet via luftespalter ved raft, spalter med insektsnetting.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ved fremlagt leverandørbeskrivelse opplyst om luftespalte over isolasjon ved skråhimlinger, detaljtegning er ikke fremlagt. Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Hindret besiktigelse rafteloft grunnet lagret innbo.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Rafteloft bør besiktiges ved visning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Sperretakskonstruksjon ved nordre del og ved 2.etasje fremstår utført med gjennomgående limtre mønedrager. Tverrrøstet ved 2.etasje. Skråhimlinger fremstår som isolert med mineralull, opplyst montert dampsperre. Ved fremlagt leverandørbeskrivelse opplyst om luftespalte over isolasjon, spalter ved underkledninger raft med insektsnetting.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ved fremlagt leverandørbeskrivelse opplyst om luftespalte over isolasjon, detaljtegning er ikke fremlagt. Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, vinduer fra 2009. Opplyst lavenergiglass. Vannbrett med metallbeslag.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt. Terrassedører med glassfelt, 2-fløyet dør fra stue 1.etasje. Dører fra 2009.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser - 2.et

Overbyggede terrasser mot vest og øst ved 2.etasje. Understøttelser på beisede tresøyler. Gulv med impregnerte terrassebord. Beisede rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Overflatebehandlinger dels med slitasje og avflassinger. Deler av rekkverkshåndløper ved terrasse mot vest er fjernet, planlagt utskifting før salg. Råteskadde søyler som understøttelse for terrasse, planlagt utskifting før salg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes ved deler av rekkverket. Kostnadsestimat omfatter ikke håndløpere eller råteskadde søyler for utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasse ved 1.etasje mot vest og nord, opplyst terrasse fra 2010 med utvidelse fra 2018. Opplyst fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med 28 mm impregnerte terrassebord, beiset rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Overflatebehandlinger dels med slitasje og avflassinger. Deler av rekkverk er demontert hvor det er planlagt utvidelse av terrassen mot sydvest. Noe gjenstående beising ved overbygget terrassedel i nordgavl.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes ved deler av rekkverket. Beising av konstruksjoner ved overbygget terrassedel. Kostnadsestimat omfatter ikke terrassedel som står for utvidelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Overbygget flisforblendet betongtrapp foran inngangsparti. Trapp uten rekkverk. Malte tresøyler under overbygg. Renner og nedløp i metall.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med skifer, tregulv og fliser. Vegger med malt panel og fliser. Himlinger med malt panel. Overflater fremstår som hovedsakelig fra byggeåret.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot 2.etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved badetrom. Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen. Høydeavviksmålinger med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm.

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps elementpipe. Synlige pipevanger og brannmurer med forblending. Helbeslått pipeløp over tak, med regnskjerm. Sotluke på kjøkken. Tilknyttet vedovn i stue på fliser, opplyst vedovn med vannkappe tilknyttet vannbårent anlegg. Bakmontert røykrør uten feiluke. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig bratt og smal tretrapp til 2.etasje. Lukkede opptrinn. Montert rekkverk med håndløper. Rekkverkssikring mot trappeløp ved 2.etasje. Åpen løsning langs trappeløpet mot vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Utbedringsbehov med montering av håndløper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med heltre dørbblad, dører fra byggeår.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 2.etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med panel. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himlinger med panel.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm). Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Fuging mot terskel må kontrolleres og evt utbedres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll. Usikkerhet vedr lekkasjesikring mot terskel.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet synes å ha fungert i 14 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Fuksikring ved terskel bør kontrolleres. Dusjkabinett bør videreføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

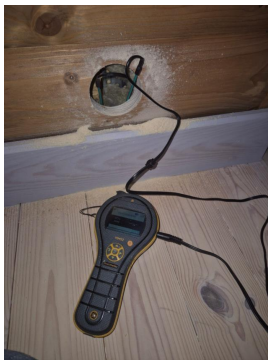
Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

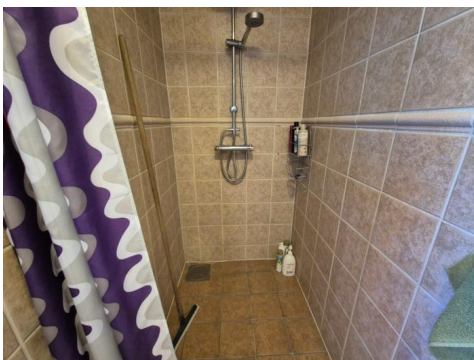
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1. etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med panel. Vannbåren gulvvarme. Installasjoner med dobbel servant i innredning, gulvmontert WC og dusjnise. Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himlinger med panel.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra kabinettvegg til gulv foran terskel ble målt til 0 mm, fall i sluksone kunne ikke bestemmes, utførelsen fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

Vurdering av avvik:

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

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm). Deler av gulvet fremstår med motfall. Usikkerhet ved lekkasjesikring ved terskel. Enkelte sprukne gulvfliser i dusjsonen.

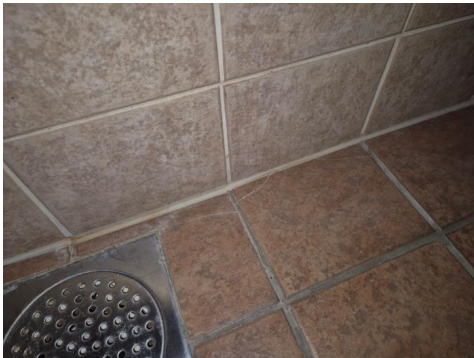
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Fuging mot terskel må kontrolleres og evt utbedres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Sprukne fliser kan vurderes utskiftet, men anses ikke prekært. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett eller smøremembran kunne ikke påvises ved slukpotte. Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

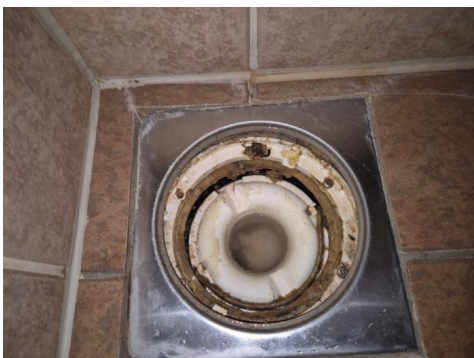
Usikkerhet vedr lekkasjesikring mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet synes å ha fungert i 14 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Fuksikring ved terskel bør kontrolleres. Dusjkabinett kan evt vurderes hvis nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med dobbel servant i innredning, gulvmontert WC og dusjniseje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende fuging bak servant mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fuges i overgang servant/vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

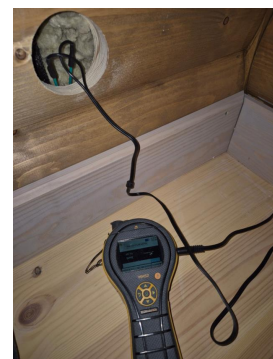
TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

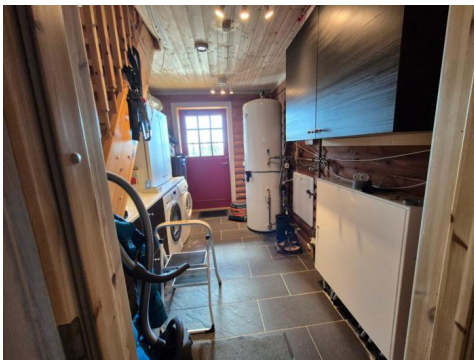


1.ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

Generell

Tilstandsrapport

Kombinert vaskerom/teknisk i 1. etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilering, tilluftspalte ved dørterskel. Øvrige installasjoner med dobbeltmantlet bereder, ventilasjonsaggregat samt stoppekran og fordelerskap.



1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling med panel.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel ble målt til 7 mm og fall i sluksone målt til 10 mm, utførelsen fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

Vurdering av avvik:

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

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm). Deler av gulvet fremstår med motfall. Usikkerhet ved lekkasjesikring ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Fuging mot terskel må kontrolleres og evt utbedres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett eller smøremembran kunne ikke påvises ved slukpotte. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran. Overgang gulv/vegg (bak gulvlister) og nederste 50 mm av veggpartier anses uten fuktsikring, fremstår utført med panel/gulvlist.

Vurdering av avvik:

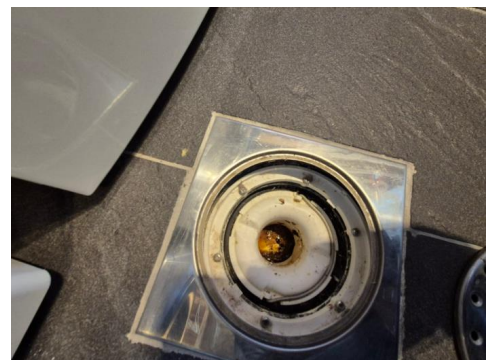
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Slukmansjett eller membran kunne ikke påvises. Usikkerhet om utførelse ved veggflater tåler vannbelastning. Usikkerhet ved lekkasjesikring bak gulvlister og mot terskler.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Våtrommet synes å ha fungert i 14 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Fuktsikring ved terskler samt bak gulvlister bør kontrolleres.



1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilering, tilluftsspalte ved dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurdert som nødvendig. Vaskerommets gulv- og veggflater blir ikke utsatt for fritt vann ved normal brukssituasjon. Deler av tilstøtende rom utført med fuktømfintlige overflater, ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader. Ingen tegn til fuktproblematikk ved vaskerommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje fra byggeåret. Innredninger med malte profilerte heltre fronter og laminerte skrog. Benkeplate i heltre. Panel over benker. Ventilator over induksjonstopp med avkast på yttervegg. Integrerte løsninger med 2 stekeovner, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1. etasje med overflater og installasjoner fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Installasjoner gulvmontert WC og servant på innredning. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue tilknyttet bad 1. etasje. Gulv med fliser og flissokkel, vegger og himling med panel. Opplyst vannbåren gulvvarme. Rom med sluk. Ingen innredninger. Badstuedør i glass. Luftespalte under dør. Elektrisk badstueovn. Rommet har aldri vært benyttet som badstue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det ble ikke registrert dampsperre på varm side i rommet. Usikkerhet omkring utførelse med dampsperre varm side. Fremstår uten luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner. Rommet mangler avtrekksventil.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Rommet har aldri vært i bruk. Rommet bør observeres ved jevnlig og hyppigere bruk, evt utbedringer kan forventes. Bør vurderes av fagmann for ferdigstillelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BADSTUE

TG IU Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn type Tylø. Ovn er ikke funksjonstestet, ingen vurderinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran i vaskerom / teknisk rom. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. For øvrig åpne Cu-installasjoner. Fordelerskap plassert på vaskerom/teknisk, med etablert overløp til gulv med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem med gjenvinner, aggregat montert i vaskerom / teknisk rom. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må kontrolleres av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmesentral

Sentralvarmeanlegg for vannbåren gulvvarme plassert på vaskerom. Anlegg med dobbeltmantlet bereder fra 2010, ekspansjonstank og sirkulasjonspumpe. Ukjent kapasitet for el-kolber. Fordeling med 210 liter til forbruksvann og 170 liter til oppvarming. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget må vurderes av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vannbåren varme

Varmefordeling med gulvvarmerør og radiatorer, rørinstallasjoner opplyst fra byggeåret. Fordelertokker til varmekurser plassert på teknisk rom, trådløse termostater til de enkelte kurser. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

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.

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i soverom 1.etasje, skap uten skapfront. Kurser er merket. 230V/400V anlegg fremstår med 50A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badetrom 2.etasje. Downlights ved himlinger i gang og kjøkken 1.etasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

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.

2010 Ingen opplysninger om installasjoner etter byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Fremlagt samsvarserklæringer fra 2009 og 2010.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Fremlagt samsvarserklæringer fra 2009 og 2010.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Nei Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Ingen opplysninger brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

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 elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Manglende skapfront ved sikringsskapet må

Tilstandsrapport

monteres. Kursfortegnelsen må settes opp.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Fritidsbolig med en boenhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ut plassert nytt brannslukningsapparat i 2024. Eier kjøper nytt apparat.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng* **Rom under terreng

Byggegrep fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurselementer og utvendig forblendet med fibersementplater. Gulvkonstruksjon 1.etasje med støpt plate på mark. Ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt med fuktsperre mot grunne. Begrenset besiktigelse grunnet plattinger, terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

TG 0 Terrengforhold

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom med gulvsluk. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod

Byggeår

2012

Kommentar

Opplyst byggeår 2012

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående uthus. Satt på betongsåler under ringmurelementer og med støpt isolert plate. Yttervegger opplyst i isolert bindingsverk med utvendig stående ukantet kledning. Saltak tekket med shingel. Renner av metall, nedløp med fleksible rør. Ytterdør i malt heltre, vinduer som ved hytte. Innvendige overflater med laminat på gulv, panel på vegger og i skråhimling, synlige åser. Tretrapp til inngang. Innlagt strøm. Montert luft/luft varmepumpe.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

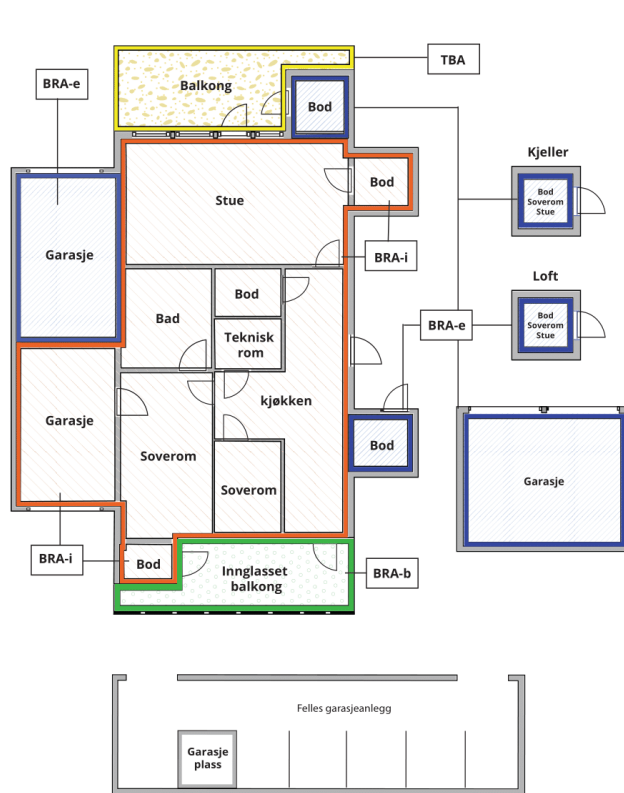
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	135			135	72		135
2.Etasje	41			41	15		41
SUM	176				87		176
SUM BRA	176						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom / teknisk, Toalettrom , Badstue , Gang , Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
2.Etasje	Loftstue , Bad , Soverom , Lagerrom		

Kommentar

Fritidsbolig med 1. og 2.etasje. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Adkomst til overbyggede terrasser 2.etasje fra soverom og loftstue. Overbygget inngangsparti ved 1.etasje. Vaskerom med innvendig og utvendig adkomst. Adkomst til terrasse 1.etasje ved vaskerom, stue og terreng.

Fullt bruksareal for arealer 1. og 2.etasje med unntak av lagerrom 2.etasje. Lagerrom med himlingshøyde lavere enn 1,9 m. Overbygget inngangsparti med ca 8m². Terrasseareal 1.etasje ca 72 m². Terrassearealer 2.etasje smalet ca 15 m² (7 m² + 8 m²).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Originaltegninger fra Vårdal Arkitekter datert 07.09.2009 fremvist ved besiktigelsen. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		14		14			14
SUM		14					14
SUM BRA	14						

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående uthus i en etasje som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
Fritidsbolig	176	0
Uthus	0	14

Kommentar

Fritidsbolig

Fritidsbolig med 1. og 2.etasje. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Adkomst til overbyggede terrasser 2.etasje fra soverom og loftstue. Overbygget inngangsparti ved 1.etasje. Vaskerom med innvendig og utvendig adkomst. Adkomst til terrasse 1.etasje ved vaskerom, stue og terreng. Fullt bruksareal for arealer 1. og 2.etasje med unntak av lagerrom 2.etasje. Lagerrom med himlingshøyde lavere enn 1,9 m. Overbygde innganger og terrasser uten målbare arealer.

Uthus

Frittstående uthus i en etasje. Sekundære bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2024	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Michael Bantz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	36	358		0	1985.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Muurflatveien 8

Hjemmelshaver

Bantz Jacqueline Franck Neumann, Bantz Michael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Innkjøring fra hytteområdets private veinett. Vinterbrøytet vei. Gruset innkjøring til fritidsboligen med parkering for flere biler.

Tilknytning vann

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg.

Tilknytning avløp

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg.

Regulering

Regulert til hytteområde.

Reguleringsplan for Furutangen hytteområder fra 2016, planid 20150200.

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Gruset innkjøring og parkering for flere biler ved hytta. Sydvestvendt slakt hellende terreng med etablert flatparti ved boligen. Hovedsakelig naturtomt med stedbunden vegetasjon. Terrasse 1.etasje mot sydvest med adkomst fra stue og terreng. Terrasser 2.etasje med adkomst fra loftstue og soverom.

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

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

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				
Kommentar Opplyst fullverdiforsikret. Ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2024	Egenerklæring fra rekvirent datert 30.04.2024. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	10	Nei
Eier	01.05.2024	Leveransebeskrivelse fra 2009. Stonerak Builder OU, Estland	Gjennomgått	9	Nei
Eier	01.05.2024	Tinglyst målebrev datert 20.02.2009, dagboknr 125218.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	01.05.2024	Samsvarserklæring fra Moeller Electric AS datert 15.12.2009. Boliginstallasjon.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	01.05.2024	Samsvarserklæring fra Alfa Tech AS datert 12.07.2010. Boliginstallasjon.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	01.05.2024	Registreringsskjema Flexit datert 05.05.2010.	Gjennomgått	3	Nei
Eier	07.09.2009	Originaltegninger fra Vårdal Arkitekter datert 07.09.2009 fremvist ved besiktigelsen.	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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/LQ8526>

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