

Tilstandsrapport

 Kårbolig

 Åsemyrvegen 25, 2930 BAGN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 53, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 29.11.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 10666-1169

Referansenummer: GF3566

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringsseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid
Uavhengig Takstingeniør
martin@valdrestakst.no
911 23 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

Kårbolig med underetasje/kjeller og en etasje. Huset er oppført i 1968 og er 56 år gammelt, det er to tilbygg og noe oppgraderinger gjennom tidene. Det er viktig å være klar over husets alder og at det er oppført etter andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag. Det er registrert en del avvik fra normal tilstand.

Kårbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking: Bølgeblikkplater. Tekking fra byggeår. Takrenner og beslag: Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp, Det er montert takstige for feier. Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel. Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten sløyfer og lekter som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da huset ble oppført.) Plassbygd takkonstruksjon. Ikke besiktiget. Kalltoft. Vinduer fra byggeår og fra tilbygg. Isolert ytterdør. Plassbygde garasjedører. Enkel terrasseplattning i forbindelse med inngangspartiet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

GULV. Kjeller. Støp gulv i kjeller og verksted/garasje. Første etasje. Laminatgulv i stue, spisestue og et soverom, lakkert tregulv i et soverom, ellers beleg - varmekabel i badegulv. VEGGER. Kjeller. Støpte betongvegger, isolert innvendig med isopor. Enkelt bindingsverk i uisolert garasje under tilbygg - stue og soverom. I første etasje er det baderomsplater på vegger i bad, tapet i kjøkken og i et av soverommene, malt tynnpanel og malte plater i stue/spisestue, malt panel på vegger i et soverom ellers malte plater. HIMLING. I kjeller er det støpt betongdekke under opprinnelig del. trebjelkelag i tilbygg. I første etasje er det malte plater. Nye himlingsplater i entre og stue. Støpt gulv i kjeller og verksted/garasje. Støpt dekke mellom kjeller og første etasje i opprinnelig del, isolert trebjelkelag i tilbygg. Radon: I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger. Denne bygningen er oppført i 1968 som er lenge før regelverket trötte i kraft, og har ikke radonsperre. Eiendommen ligger i et området med lite-ikke radon. Pipe - ildsted. Mursteinspipe med luftepipe. Feieluke i kjeller. Peisovn i stue, ellers elektrisk fyring med panelovner og luft-luft varmepumpe. Innvendig trapp: Bratt og smal kjellertrapp. Plassbygd. Innvendige dører: Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Lite bad fra 1974. Servant, klosett og badekar. Badet er 50 år og utgått på dato.

Annet våtrom
Rom med vanninntak v.v.bereder, enkelt opplegg for vaskemaskin.
VEGGER: Betongvegger, isolert innvendig med pålimt isopor plater.
HIMLING: Støpt betongdekke.
GULV: Støpt gulv.
Rom med vanninntak, stoppekran, v.v.bereder, opplegg for vaskemaskin etc.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Heltre furu kjøkkeninnredning fra ca 1985. Heltre skrog og fronter, bra med benker og skap. Ikke integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gammelt røropplegg til vaskerom, kjøkken og bad.

Avløpsrør fra byggeår.

Naturlig ventilasjon i huset med ventiler i vegger.

Nyere 200 liter v.v.bereder i kjeller.

Sikringsskap i entre. El-anlegg fra byggeår.

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere. Brannslukkingsapparat utgått på dato, røykvarslere uten batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn, antatt grus/morene.

Drenering fra byggeår.

Støpt såle og grunnmur på fast grunn.

Terrenget heller stort sett vekk fra huset.

Vann fra borehull sammen med nabo. Privat kloakkanlegg.

Avløpsanlegget er ikke nærmere undersøkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

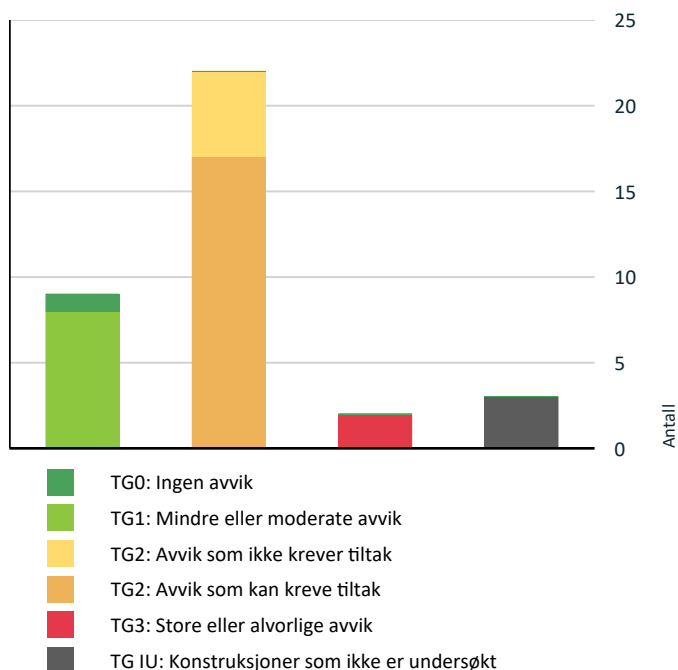
[Gå til side](#)

Kårbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

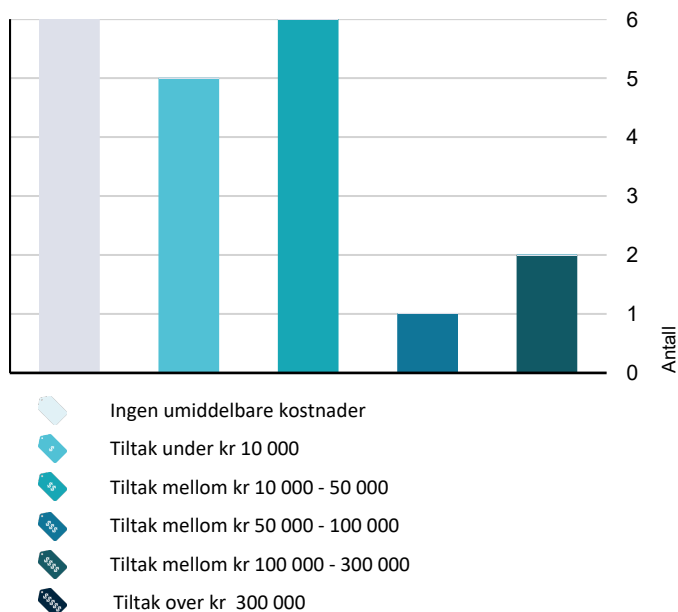
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kårbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Badet er 50 år og står foran oppgradering.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er besiktiget brannslukningsapparat og røykvarslere. Brannslukningsapparat utgått på dato.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Levetid | Stålpater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Kjøkken > Kjeller. > Trappegang > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller. > Trappegang > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Begynner å bli slitt utvendig.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

En ser i snøen at det er varmegjennomgang da snøen har smeltet et par plasser.

Taket er dårlig ventilert etter raftet, en luke står oppe på gavlveggen.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Gamle tungvide vinduer.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Garasjedørene er glisne.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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


Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Etasje > Bad > Fukt i tilleggende konstruksjoner** [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

 **Våtrom > Kjeller. > Annet våtrom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:


Yttervegger er isolert innvendig med pålimte isoporplater.

 **Våtrom > Kjeller. > Annet våtrom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kun ubehandlet betonggulv.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Kjeller. > Annet våtrom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:


Rommet er et vanlig kjellerrom.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Kjeller. > Annet våtrom > Ventilasjon** [Gå til side](#)


Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert noen små sprekker i grunnmur.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Røranlegget er anslagsvis over 40 år, det vil si at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Det er målt skjevheter på gulv i stue og spisestue på 28 mm. Rommet er så stort at en ikke kjenner skjevhetene når en går.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

I følge kart fra Norges Geologiske undersøkelse så ligger huset i et området med lave radonverdier.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

All innvendig mur er ikke besiktiget, det meste av muren innvendig er dekket med isopor.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > Kjeller. > Annet våtrom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen fungerer, det er ikke fukt i mur eller gulv i underetasje.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

KÅRBOLIG



Byggeår
1968

Anvendelse
Kårbolig

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygg: Utvidet stue og et soverom i første etasje og garasje i kjeller.
1989	Tilbygg	Tilbygg: Nytt inngangsparti og soverom.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking fra byggeår. Ved befaring låg det snø.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Levetid | Stålblater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Selve tekkingen er ikke besiktiget pga snø, men taket er tett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dårlig med ventilasjon etter raftet.

! TG 1 Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp, Det er montert takstige for feier.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel. Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da huset ble oppført.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Begynner å bli slitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Huset trenger utvendig vedlikehold. Maling

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygd takkonstruksjon. Ikke besiktiget. Kaltloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

En ser i snøen at det er varmegjennomgang da snøen har smeltet et par plasser.

Taket er dårlig ventilert etter raftet, en luke står oppe på gavlveggen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

En må regne med å etablere luften etter raftet.

En etterisolerer samtidig loftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen luftespalte til kaltloft.

TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeår og fra tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gamle tungvide vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må regne med å skifte vinduer etter hvert. De fungerer som de er, men de begynner å bli slitt - glisne og dårlige.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Isolert ytterdør. Plassbygde garasjedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjedørene er glisne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En kan justere, liste og tette garasjedørene på en forholdsvis enkel måte..

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Enkel terrasseplattning i forbindelse med inngangspartiet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV. Kjeller. Støp gulv i kjeller og verksted/garasje.

Første etasje. Laminatgulv i stue, spisestue og et soverom, lakkert tregulv i et soverom, ellers belegg - varmekabel i badegulv.

VEGGER. Kjeller. Støpte betongvegger, isolert innvendig med isopor. Enkelt bindingsverk i verksted/garasje og uisolert garasje.

I første etasje er det baderomsplater på vegger i bad, tapet i kjøkken og i et av soverommene, malt tynnpanel og malte plater i stue/spisestue, malt panel på vegger i et soverom ellers malte plater.

HIMLING. I kjeller er det støpt betongdekke under opprinnelig del. trebjelkelag i tilbygg.

I første etasje er det malte plater. Nye himlingsplater i entre og stue.



Stue/spisestue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller og verksted/garasje.

Støpt dekke mellom kjeller og første etasje i opprinnelig del, isolert trebjelkelag i tilbygg.

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.

Det er målt skjevheter på gulv i stue og spisestue på 28 mm. Rommet er så stort at en ikke kjenner skjevhetene når en går.

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.

Skjevhetene er ikke mer en at en kan leva med. Skal en gang gjøre noe med gulvet retter en det opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger. Denne bygningen er oppført i 1968 som er lenge før regelverket trotte i kraft.

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra Norges Geologiske undersøkelse så ligger huset i et området med lave radonverdier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med luftpipe. Feieluke i kjeller. Peisovn i stue, ellers elektrisk fyring med panelovner og luft-luft varmepumpe. Ingen pålegg på pipe-ildsted.



Peisovn.



Luft-luft varmepumpe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv: I diverse kjellerrom, våtrom/vaskerom, garasje/verksted i underetasje.

Betong/murvegger.

Garasje under tilbygg-stue, enkel uisolert kald garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

All innvendig mur er ikke besiktiget, det meste av muren innvendig er dekket med isopor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En kan ikke regne med at det fuktsperre og drenering er bra etter over 50 år. Kjelleren har fungert som lagerkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Bratt og smal kjellertrapp. Plassbygd.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Konsekvens/tiltak

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

Det skal være håndløper på begge sider i trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bratt kjellertrapp.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Lite bad fra 1974. Servant, klosett og badekar.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er 50 år og står foran oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig og ta full oppgradering med nye rør inn og ut, nytt gulv, vegger og himling. Nytt baderomsutstyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bad med badekar, klosett og servant.



Gammelt malmsluk

[ETASJE > BAD](#)

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Badet er 50 år og utgått på dato.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

[KJELLER. > ANNET VÅTROM](#)

Generell

Rom med vanninntak v.v.bereder, enkelt opplegg for vaskemaskin.

[KJELLER. > ANNET VÅTROM](#)

Overflater vegger og himling

VEGGER: Betongvegger, isolert innvendig med isopor plater limt på ytterveggene med silikon e.l.

HIMLING: Støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger er isolert innvendig med pålimte isoporplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegene bør lektes inn og isoleres med isolasjon og paneles.

[KJELLER. > ANNET VÅTROM](#)

Overflater Gulv

Støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun ubehandlet betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør avrettes med varmekabel og belegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[KJELLER. > ANNET VÅTROM](#)

Sluk, membran og tettesjikt

Enkelt støpt kjellergulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

En skifter sluk om nødvendig samtidig som annet røropplegg skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

[KJELLER. > ANNET VÅTROM](#)

Sanitærutstyr og innredning

Rom med vanninntak, stoppekran, v.v.bereder, opplegg for vaskemaskin etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er et vanlig kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges opp skikkelig røropplegg for vaskemaskin, benker og skap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[KJELLER. > ANNET VÅTROM](#)

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

[KJELLER. > ANNET VÅTROM](#)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Betongvegger.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Heltre furu kjøkkeninnredning fra ca 1985. Heltre skrog og fronter, bra med benker og skap. Ikke integrerte hvitevarer.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer, men mangler bruksfunksjoner som er i moderne kjøkken i dag.

Regner med at innredningen vil bli skiftet ut, kan benyttes som benker og skap på vaskerom e.l.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gammel ventilator, skiftes sammen med innredningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER. > TRAPPEGANG

Overflater og innredning

Annet

KJELLER. > TRAPPEGANG

Avtrekk

Annet

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Gammelt røropplegg til vaskerom, kjøkken og bad.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Røranlegg fra 1974 = 50 år gammelt. Alt røranlegg skiftes ut når kjøkken og bad oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrør skiftes ut når kjøkken og bad oppgraderes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i huset med ventiler i vegger.

TG 1 Varmt vannstank

Ny 200 liter v.v.bereder i kjeller.

TG 1 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 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.

Sikringssskap i entre. El-anlegg fra byggeår. Oppgradert gjennom tidene.

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.
1968 Anlegget er oppgradert og det har vært kontroll på anlegget gjennom tidene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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
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

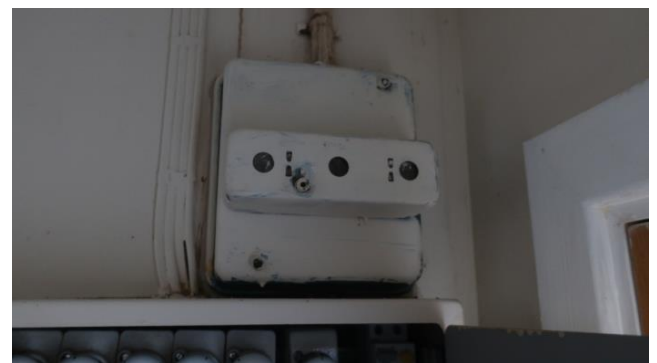
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Generell kommentar

Elanlegget er av eldre dato, men oppgradert gjennom tidene. En kan med fordel ta en El-kontroll.



Trefas inntak.



Skrusikringer. Noe oppgradert.

TG 3 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere.
Brannslukkingsapparat utgått på dato.

- 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?
Ja
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ja Mangler batteri.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn, antatt grus/morene.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen fungerer, det er ikke fukt i mur eller gulv i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen fungerer i dag. Overvåk situasjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle og grunnmur på fast grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert noen små sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

En murer spekker sprekken og pusser over flasset puss.

TG 0 Terrengforhold

Terrengt heller stort sett vekk fra huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nyere vannopplegg fra borehull sammen med nabo. Eldre privat kloakkanlegg, ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Røranlegget er anslagsvis over 40 år, det vil si at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Avløpsanlegget er ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 byggeteknisk 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

Kårbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	112			112	
Kjeller.	90			90	
SUM	202				
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Kjøkken , Bad , Spisestue , Stue , Fire soverom		
Kjeller.	Trappegang, Kjeller/Lagerrom , Annet våtrom , Garasje/verksted , Garasje (kald)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Kårbolig	133	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.11.2024	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Gunhild Bråten	Kunde
	Arne Grøv.	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	53	18		0	29800 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Åsemyrvegen 25, 2930 Bagn.

Hjemmelshaver

Arne og Gunhild Bråten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er kun tilstandsrapport over kårbolig på eiendommen "Olmhushaugen" Adresse Åsemyrvegen 25, 2930 Bagn. Det er verditakst over hele eiendommen hvor bygningen er beskrevet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				6 000

Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	27.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.11.2024		Gjennomgått		Nei
Gunhild Bråten	27.11.2024	Til stede og ga alle opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	30.06.2021		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

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/GF3566>

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