

Tilstandsrapport

📍 Lanesveien 182 , 8696 HATTFJELLDAL

📖 HATTFJELLDAL kommune

Gnr. 2, Bnr. 2

Areal (BRA): Enebolig 215 m²



Befaringsdato: 07.09.2022

Rapportdato: 29.09.2022

Oppdragsnr: 20352-1098

Referansenummer: SN1712

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert takstmann: Knut Kjønnås

Vår ref: Knut



HBK AS

Gyldig rapport
10.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn



Knut Kjønnås
Uavhengig Takstmann
29.09.2022 | MOSJØEN

Helgeland Byggekontroll AS

Pb. 311
75 11 91 90

Rapportansvarlig

Knut Kjønnås
Uavhengig Takstmann
knut@hbk.no
900 61 282

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjelleretasje	101	62	39
Hovedetasje	114	110	4
Sum	215	172	43

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

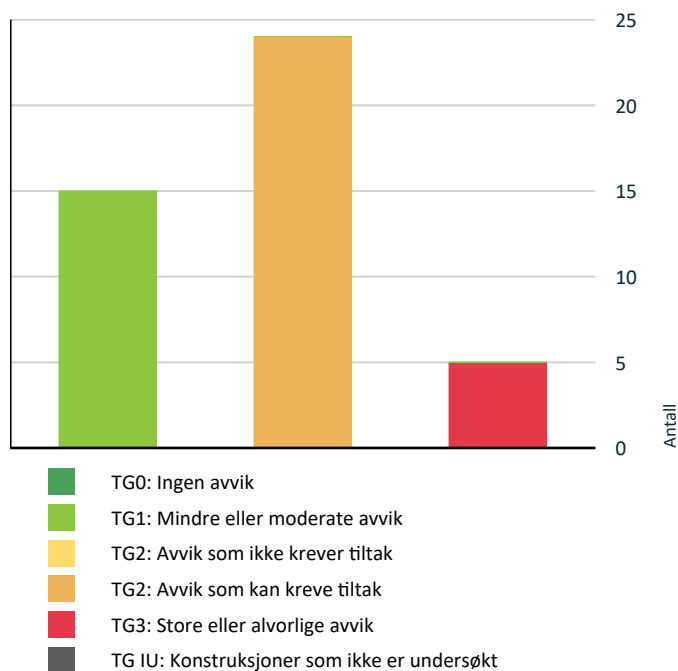
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

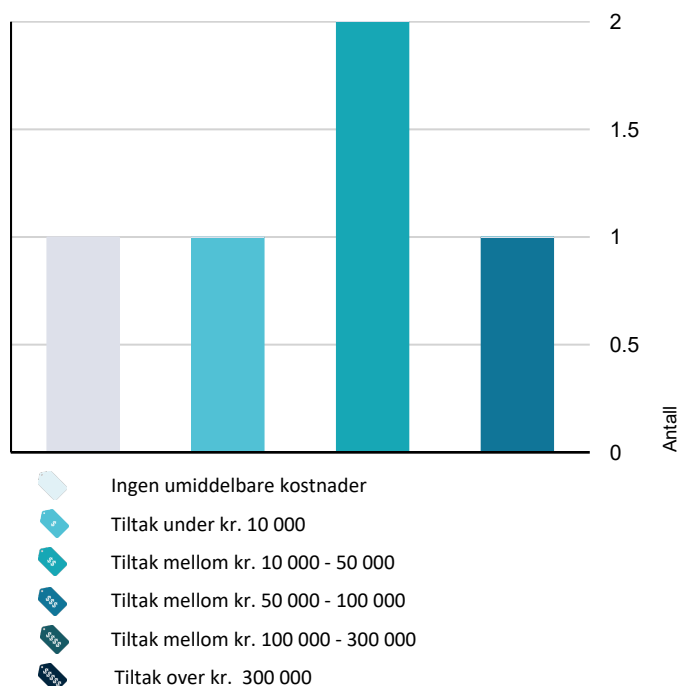
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er liten eller begrenset lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler.
Det ble registrert spor av mus på kaldloftet. Det ble også registrert mye fluer på kaldloftet.
Rundt gjennomføringer for pipe og ventilasjon er det utilstrekkelig tetting.
Ventilasjonsrør på kaldloftet er ikke tilkoblet utvendig luftehatt.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Gulv mot grunn- kjelleretasje

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Teknisk rom: Ved fuktmåling på vegg nede ved gulv ble det påvist forhøyede fuktverdier.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Bad kjelleretasje: Det er glipper og utett gulvbelegg.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukningsapparat er over 10 år.



Kostnadsestimat : Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Takplater er rustet i nedre kant mot takrenner.
Takspiker er rustet.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Takrenner har punktvis lekkasjer.

Noen rennekroker for takrenne er knekt, det er skader på takrenner.
Underbeslag for pipa rekker ikke opp under mønebeslag.
Pipebeslaget har rustskader.
Takstigen er ikke forskriftsmessig festet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

På kontrollerte plasser manglet det lusing/museband under bordkledningen.
Bordkledningen har stedvis malingsavflassing.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.



Utvendig > Vinduer - Kjelleretasje

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitasje på overflate på inngangsdør i kjelleretasjen.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Hovedetasje: Himlingen rundt pipa i stua har vært vannskadet. På befaring ble det fuktmålt på synlige steder som har skade uten å påvise fukt i himling.
Belegget på gulv i gang er bølget og belegget er stedvis reparert.

Underetasje: Gulv av terraflex i yttergang har løsnet.
Stedvis på rom i underetasjen er det kapillært fuktopptrekk og saltutslag på overflater.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Måling ble foretatt i stue i hovedetasjen.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Kjelleyttervegger som er innvendig kledd mot kald yttervegg av betong er å betrakte som en risikokonstruksjon med tanke på innvendig kondensering i vegger.

Det ble hullborret i utlektet kjellervegg som er under terreng uten å påvise for høye fuktverdier.

På skillevegger i kjelleren ved gulv ble det påvist saltutslag og målt forhøyede fuktverdier. Årsaken er kapillært opptrekk fra grunnen.

Ved fuktmåling på belegget ble det påvist høye fuktverdier. Belegg på støpt plate av betong gir dårlig mulighet for lufting av kapillært oppsug fra grunnen.
Kjellerrom må i tillegg ha temperatur over duggpunktstemperatur for å unngå kondensering på innvendige overflater.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Utvendig grunnmur er påmontert grunnmursplast på øvre side. I gavlvegger er det ingen tegn til grunnmursplast.
Tettelst over grunnmursplast er løsnet.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved døråpning er det sprekker i belegget ved utforing av dør. På fuging av belegget mot innebygget sistene er det mangelfull fuging.
Ingen lekkasje sikring for innebygget sistene.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist uisolerte ventilasjonskanaler i kalde rom.
Ingen tilluft ved dørterskel.
Ventilasjonsrør er ikke tilkoblet luftehatt på kaldloftet.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er registrert løs puss på muroverflater.

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

Det er avvik:
Betongpilarer under tilbygg har skjevheter.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Boligen er normalt normalt vedlikeholdt, Enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje og i henhold til rapport.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Montering av nytt kjøkken.
2017	Modernisering	Restaurering av nytt bad.

UTVENDIG

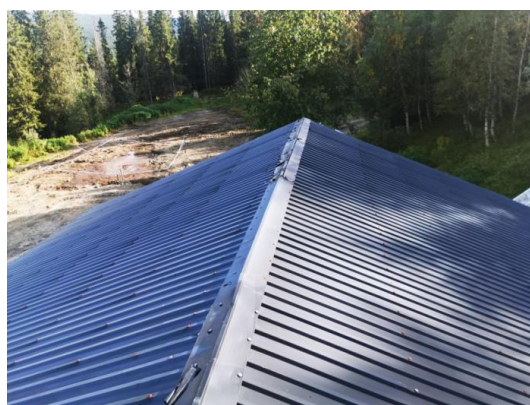
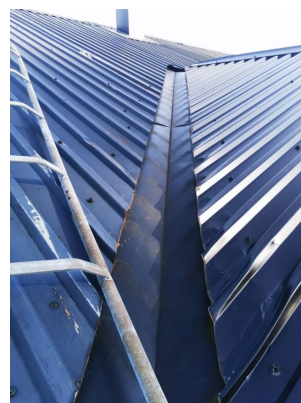
Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Rust på takplater.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Takplater er rustet i nedre kant mot takrenner.

Takspiker er rustet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og taknedløp i plast på bolig. På tilbygd utebod er renner og nedløp av stål.

En luftehatt og takstige til pipen.

Pipen er tekkt med heldekkende beslag med pipehatt.

Det er ikke montert snøfangere på taket.



Underbeslag på pipe rekker ikke opp under mønebeslag.



Knekte takrennekroker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Noen rennekroker for takrenne er knekt, det er skader på takrenner.

Underbeslag for pipa rekker ikke opp under mønebeslag.

Pipebeslaget har rustskader.

Takstigen er ikke forskriftsmessig festet.

Tiltak

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

Skade på takrenner må repareres, takrennekroker som er knekt må skiftes ut.

Underbeslag for pipa bør byttes. Den tetter ikke opp mot mønebeslag og er rustangrepet.

Det bør etableres godkjent stigetrinn opp til pipa.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På kontrollerte plasser manglet det lusing/museband under bordkledningen.

Bordkledningen har stedvis malingsavflassing.

Tiltak

- Andre tiltak:

Sjekk og montering av musebånd under bordkledning.

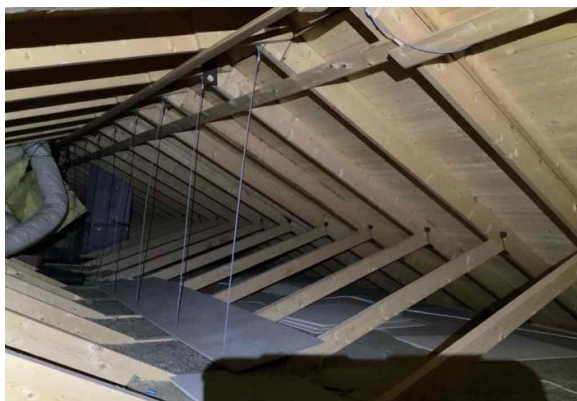
Overflatebehandling av utvendig kledning.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Saltak takkonstruksjon med plassbygde taksperrer .
Undertak av tretro.
Loftskillet er isolert med ca. 20 cm. isolasjon.
Kaldloftet er luftet gjennom ventilering ut over raft.
Adkomst til kaldloftet loftsluke med stige på baderom.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er liten eller begrenset lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler.

Det ble registret spor av mus på kaldloftet. Det ble også registrert mye fluer på kaldloftet.

Rundt gjennomføringer for pipe og ventilasjon er det utilstrekkelig tetting.

Ventilasjonsrør på kaldloftet er ikke tilkoblet utvendig luftehatt.

Tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Påviste skader må utbedres.

Det må etableres lufting av kaldloftet.

Ventilasjonsrør må tilkobles utvendig luftehatt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer

! TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.

Tilstandsrapport

Vinduer - Kjelleretasje

TG 2

Underetasjen har malte trevinduer med 3-lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør.
I underetasjen er inngangsdør av eik.



Hovedinngangsdør.



Inngangsdør i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflate på inngangsdør i kjelleretasjen.

Tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av kjellerdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse med utgang fra et soverom på ca. 43 m². Terrassen er fundamentert på betongpilarer og oppbygd i impregnerte materialer. Overbygd terrasse foran hovedinngang på ca. 8 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket må utbedres, det gjelder rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Hovedetasje

Gulv: laminat og belegg.

Vegger: Malte plater og malt panel.

Himling: Malte plater.

Underetasje:

Gulv: Belegg, terraflex og laminat.

Vegger: Panel.

Himling: Panel og malte plater.



Vurdering av avvik:

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

Hovedetasje: Himlingen rundt pipa i stua har vært vannskadet. På befaring ble det fuktmålt på synlige steder som har skade uten å påvise fukt i himling. Belegget på gulv i gang er bølget og belegget er stedvis reparert.

Underetasje: Gulv av terraflex i yttergang har løsnet. Stedvis på rom i underetasjen er det kapillært fuktopptrekk og saltutslag på overflater.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Himlingen i hovedetasjen må på sikt påberegnes utbyttet.

Overflater fungerer med dagens tilstand, men det må påberegnes normal renovering av innvendige overflater grunnet elde, slitasje og nevnte forhold under avvikene..

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i hovedetasje er av trebjelkelag.

Planavvik hovedetasje: Det totale avviket på stua kjøkken er ca. 12 mm. Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 m.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling ble foretatt i stue i hovedetasjen.

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.

Gulv mot grunn- kjelleretasje

TG 3

Planavvik underetasje: Det totale avviket i etasjen er ca. 40 mm. Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m. kjellerstue

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe med vedovn i stue i hovedetasje og en vedov tilkoblet i underetasjenn i kjellerestua.



Vedovn i kjellerstue.

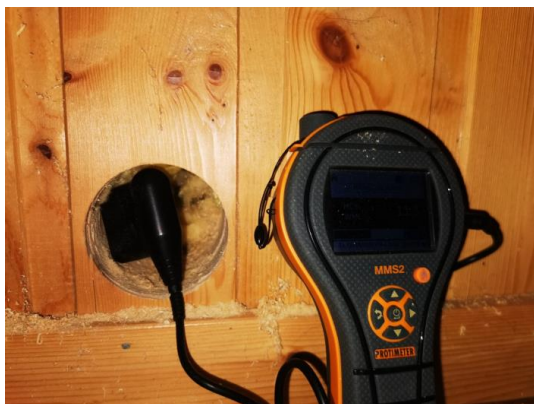
Rom Under Terreng

TG 2

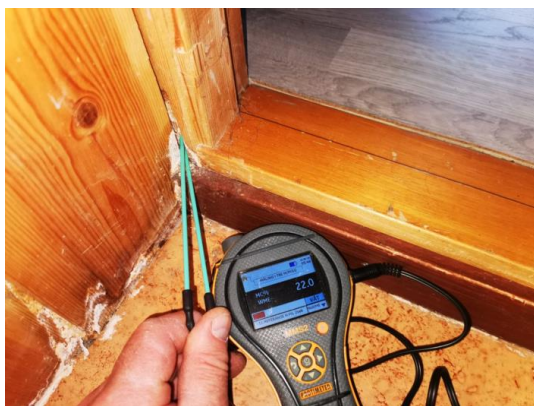
Innvendige vegger mot terreng: Innvendige vegger er utført og isolert med 10 cm. mineralull på innsiden av betongvegg.

Gulv i underetasjen: Kjellerstua har oppført tregulv mot betongdekke. På soverom antas det at det er lagt plater på betonggulv under vinylbelegg. Resten av gulv er pålagt belegg på støpt betong.

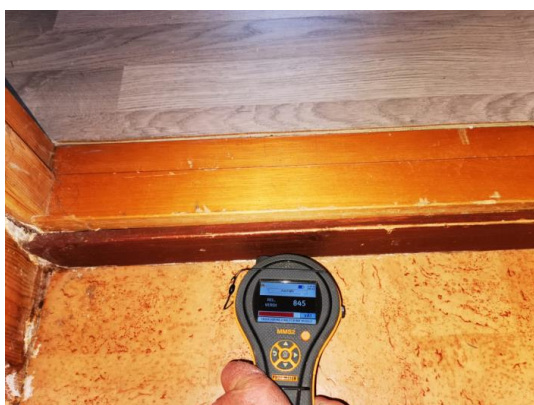
Tilstandsrapport



Hullboring i utlektet kjellervegg viste ingen tegn til fukt i innvendig konstruksjon.



Fuktmåling i skillevegg i kjelleretasje vist forhøyede fuktverdier.



Fuktmåling på gulv viste forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Kjelleyttervegger som er innvendig kledd mot kald yttervegg av betong er å betrakte som en risikokonstruksjon med tanke på innvendig kondensering i vegger.

Det ble hullborret i utlektet kjellervegg som er under terreng uten å påvise for høye fuktverdier.

På skillevegger i kjelleren ved gulv ble det påvist saltutslag og målt forhøyede fuktverdier. Årsaken er kapillært opptrekk fra grunnen. Ved fuktmåling på belegget ble det påvist høye fuktverdier. Belegget på støpt plate av betong gir dårlig mulighet for lufting av kapillært oppsug fra grunnen.

Kjellerrom må i tillegg ha temperatur over duggpunktstemperatur for å unngå kondensering på innvendige overflater.

Tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furu fyllingsdører.



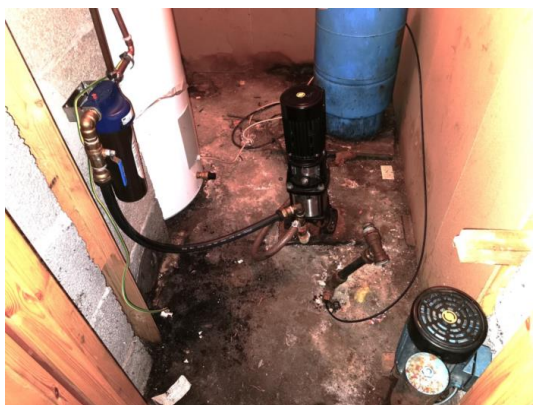
Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

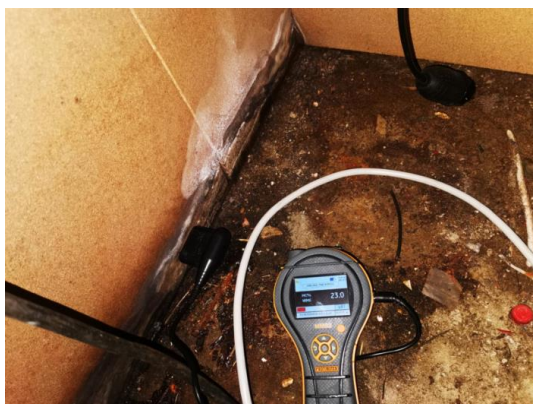
! TG 3

Teknisk rom i underetasjen:
Gulv: Betonggulv.
Vegger: Ubehandlede plater.
Himling: Panel.

Det er ikke etablert sluk i gulv i rommet.
Veggplater er montert helt ned i gulvet og har fuktskader.
Det ble registrert råteskader på veggplater.



Teknisk rom.



Råteskade på veggplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Teknisk rom: Ved fuktmåling på vegg nede ved gulv ble det påvist forhøyede fuktverdier.

Tiltak

- Tiltak:

Veggplater må demonteres og det må monteres nye veggplater.
Det må etableres sluk i gulv på rommet.
Det må etableres tilluft og mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Opplysning fra rekvirent.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

Alder: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Opplysning fra rekvirent.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.



Manglende fusing.



Hull i belegget ved dør.

Alder: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Opplysning fra rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved døråpning er det sprekker i belegget ved utføring av dør. På fusing av belegget mot innebygget sistene er det mangelfull fusing. Ingen lekkasje sikring for innebygget sistene.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tettsjiktet for innebygget sistene burde vært på innsiden av sisternen med oppbrett på vegg og lekkagesikring under innebygget sistene.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet/vaskerom har innredning med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og en skyvedørgarderobe.



Alder: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Opplysning fra rekvirent.

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk ut over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uisolerte ventilasjonskanaler i kalde rom.

Ingen tilluft ved dørterskel.

Ventilasjonsrør er ikke tilkoblet luftehatt på kaldloftet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsrør på kaldloftet må kobles til luftehatt.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling i tilstøtende vegg mot innebygget susterne.

Alder: 2017

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

! TG 3

Grunnet alder på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600.

Badet er innredet med servant med underskap, dusjvegger og en utslagsvask.



Vurdering av avvik:

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

Bad kjelleretasje: Det er glipper og utett gulvbelegg.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

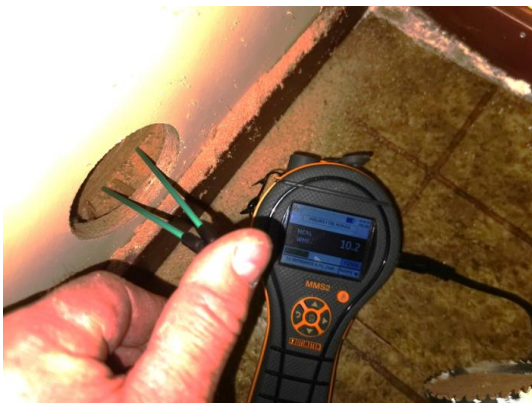
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i tilstøtende vegg under vaskekummen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2017. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Hvitevarer som kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin med nedfelt induksjonstopp i benkeplate.



Alder: 2017

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder: 2017

SPESIALROM

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Gulv: Laminat
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

TG 1

Det er innmontert to varmepumper, en i hver etasje.
Varmepumpe i hovedetasjen er fra 2021, varmepumpen i underetasjen er fra 2019.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2014..



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

TG 1

Vannpumpe/trykkforsterker på teknisk rom og trykktank.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med automatiske sikringer montert i 2021.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

**Ja I forbindelse med nytt opplegg til kjøkken 1 2017.
Ingen dokumentasjon foreligger.**

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 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

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.



Branntekniske forhold

TG 3

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukningsapparat er over 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av løsmasser.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Det er montert drenering rundt eneboligen.
Dreneringsrør er av plast og er fra byggeår.



Tettelist er løsnet på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Utvendig grunnmur er påmontert grunnmursplast på øvre side. I gavlvegger er det ingen tegn til grunnmursplast.
Tettelist over grunnmursplast er løsnet.

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.

Tettelist på grunnmursplast må festes på øvre side.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren er på synlige steder slemmet og malt.



Malingsavflassing på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflatebehandling av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter - Inngangsparti

TG 2

Inngang som er oppført i 1 etg. - fundamentert på pilarer.



Skjevheter i pilarer under tilbygd inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongpilarer under tilbygg har skjevheter.

Tiltak

- Tiltak:

Oppretting og stabilisering av pilarer.

Terrengforhold

TG 1

Eiendommen ligger i skrående terreng mot sørvest.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er septiktank med overløp til grøft.
Bygningen har privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Septiktank

! TG 2

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjelleretasje	101	62	39	Gang , Trapperom , Bad/wc/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue	Bod , Bod 2, Bod 3, Teknisk rom
Hovedetasje	114	110	4	Vindfang , Entré , Wc , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/wc/vaskerom	
Sum	215	172	43		

Kommentar

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 2,39- 2,41 meter.

Underetasje: Ca. 2,35- 2,42 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
07.9.2022	Knut Kjønnås	Takstmann
	Asle Hoff	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1826 HATTFJELLDAL	2	2		0	1875697.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lanesveien 182

Hjemmelshaver

Hoff Eivind

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SN1712>

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