

Tilstandsrapport



Enebolig



Klukkarmoen 1, 2930 BAGN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 39, bnr. 105

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 23.06.2025

Rapportdato: 20.07.2025

Oppdragsnr.: 20062-1883

Referansenummer: SU1485

Autorisert foretak: Takstkontoet Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:



TAKSTKONTORET
v a l d r e s

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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 Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Taksert eiendom består av selveiet tomt beliggende i etablert boligfelt, bebygd med enebolig, garasje og uthus samt mindre lysthus/paviljong.

- Tomt:

Tomten måler 979 kv fremstår som veietablert med gruset adkomstvei og parkeringsarealer samt grøntarealer med plener og bed forøvrig.

Flat tomt.

Dels inngjerdet.

- Bolig:

Boligen er bygd i 1967 og tilbygd i 2017 - oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte ringmursfundamenter ført ned i terreng.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt saltak teknet med stålplater.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med belegget og laminatgulv samt malte overflater/plater og trepanel samt noe tapet på vegger - malte trepaneler i himlinger, noe MDF-panel.

Bad/våtrom i 1.etg med støpte gulv med varmekabler og helflisede overflater - sanitærutstyr med dusjnisse, veggmontert klosett samt heltre servantskap med glassplate og 2 stk opåstående porselensservanter.

Vaskerom/tidligere bad med støpte gulv med fliser og fliser til vegg.

Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.

Ihht stedlige måltagninger, ses huset å måle 142 kvm innvendig bruksareal.

Overbygd inngangsparti på ca 1 kvm samt endel overbygde og åpne terrasse- og verandaarealer.

- Garasje:

enklere, uisolert bygg på 26 kvm innv. bruksareal.

Uisolert bygg med biloppstillingsplass.

- Uthus:

Nyere, uisolert bygg for ved og redskaper samt ved.

8 kvm som stedlig målt.

- Lysthus:

Isolerte vinduer og tak, som frittstående vinterhage. Doble dører.

Støpt gulv med varmekabler og dermed strøm. To doble stikk

inne og en dobbel ute for vannfontene og ev. belysning.

Vanddam med bunnduk i forbindelse med lysthus.

STANDARD:

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med event. senere tilførte renoveringer/oppussinger samt event. påviste skader og avvik.

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på

oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

- Undersøkelsesplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene og byggenes tilstand.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Noe mindre avvik på innv. planløsning, hvor bodrom er slått sammen med spisestue.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Bod/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Lysthus

- Det foreligger ikke tegninger

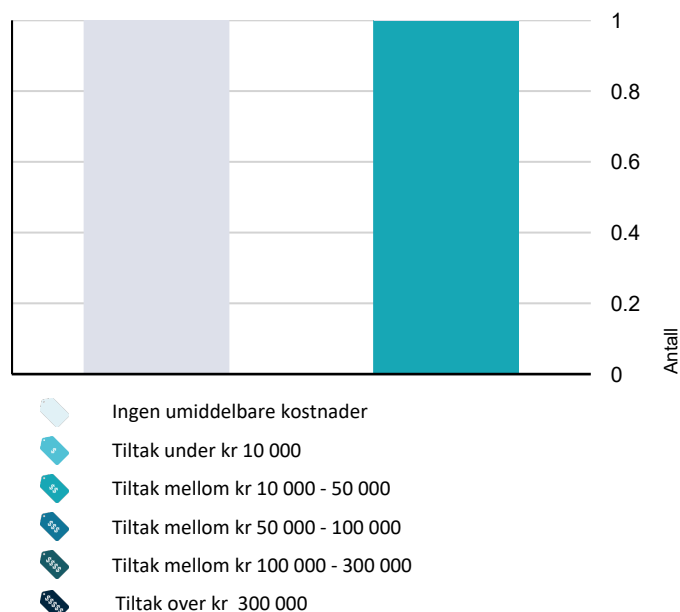
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

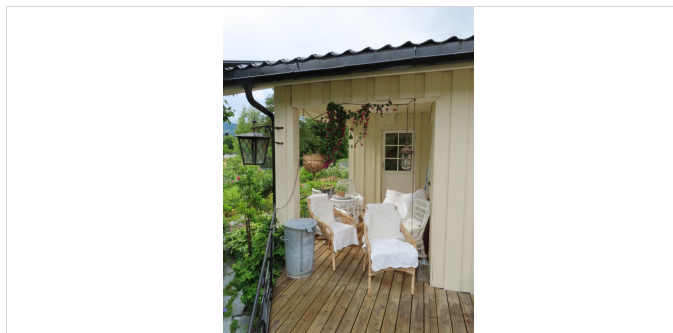
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår hentet fra
eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Boligen er opprinnelig bygd 1967 - tilbygd i 2017 med 3 stk soverom.
	Vedlikehold	2024: Malt mellomstue og gang. 2025: Pusset opp entre med furugulv, garderobehylle, klesoppheng. Malt tak og vegger, oljet gulv og hylle. 2025: Malt innvendige heltre dører. 2022: Ny markiseduk.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekkes med svartlakkerte stålplater/taksteinsplater.
Robust bærende underliggende taktro av rupanel samt
underlagstekking med tjærepapp.

Opplettet for ytre platetekking.

- Kommentar:

Plater på opprinnelig del med ukjent monteringsår, men antas medio
1990.

Tilbygd del fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert
fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke
sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra
stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke
dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan
avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket
kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet
brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Konsekvens/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.
- Andre tiltak:



Stålplater/taksteinsplater som ytre tekking.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt krokar med bærende stag i
svartlakkert stål.

Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til
terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav
på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele huset, hvor det på opprinnelig del ikke
var ett spesifikt krav ved bygge/renoveringsår.

Tilbygd del fra 2017 ligger inn under spesifikk kravsspesifikasjon, hvor
det var krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Opprinnelig del krever ingen montering av snøfangere/ingen tilbakevirkende kraft.
Tilbygd del må ha snøfangere for å oppnå forskriftskravet fra byggeår.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordøyning ned i stedlige masser.
Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.



Tilbygd del med krav til snøfangere.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk,
- helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. .
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampspærre og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

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

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.
Tilbygd del med luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler med kaldloft gjennomgående på hele bygget.
Undertak som robust rupanel med papptekking som undertaksløsning samt opplekket platetak.
Vindskier bygd opp med 2 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.
- Kommentar:
Se kommentartekst på bildene.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er påvist andre avvik:
1. Det ses at isolasjonen er ført helt ut i raft og i kontakt med rupanel/taktro, noe som tilsier at det ikke er tilfredsstillende lufting/luftespalte i raftet.
 2. Det er påvist nedbøyning i fremre del av takkonstruksjonen som er ført ut og som danner overbygd del ut for spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
 - Andre tiltak:
1. Det anbefales at det etableres spalte mellom rupanel og isolasjon (Taket er tekket med stålplater, hvor disse er lektet opp og danner ett eget luftesjikt).
 2. Nedbøyningen har vært stabil siden det ble lagt på nytt taktekke.



Tilbygd del med plassbygde sperre/takstolkonstruksjoner med sperre, mønederer samt trykkstag.
Montering av stålasker på trykkstag til sperrer var under arbeide.



Opprinnelig del med plassbygde W-takstoler, hvor disse står på 120 cm c/c avstand.

Tilstandsrapport



Fremtrekt tak/del av takkonstruksjon som danner overbygd areal ut for spisestue har nedbøyning som følge av noe svakere konstruksjon/konstruksjonen er etablert uten noen from for understøttelse i dette partiet.

TG 1 Vinduer

Noe varierende alder på vinduene.
2-lags energivinduer fra 2011 på deler av bygget/opprinnelig del samt vinduer fra byggeår/2017 i tilbygd del.
Vindu på bad fra 2008.

TG 1 Dører

Boligen har 4 stk inn-utganger.
Hovedadkomstør fra 2000 som opplyst, terrassedør i stue fra 2002 samt dør ut fra tilbygd del til terrassen er fra 2017.
Samtlige dører som uadslående.
Heve-skyvedør i spisestue fra 2011.



Utadslående en-fløyet terrassedør fra stue ut til overbygd del.
Heve-skyvedør fra spisestuen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ihht stedlige måltagninger er det pr. definisjon åpent areal på 66 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.
Spaltegulv samt rekkverk i svart stål - montert i 2022.

Terrassegulvene er under oljing/overflatebehandling.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med belegget og laminatgulv samt malte overflater/plater og trepanel samt noe tapet på vegger - malte trepaneler i himlinger, noe MDF-panel.
Fliser på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skader i laminatgulvene enkelte steder (bla på kjøkken) pga ujevnt underlag og dermed svikt i laminatgulvene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes omlegging.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

- Opprinnelig del:

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter.
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Tilbygd del:

Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.

Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ett helningsavvik på ca 25 mm på gulvet i spisestue.

Det er målt ett helningsavvik på ca 35 mm i gulvet på tilbygd del.

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.

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Gang mellom opprinnelig og ny del - nivåsprang i gulv.
Skjevheter påvist i tilbygd del.

! TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Preaksepterte ytelser

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

- som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
- som står i vann
- som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
- med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne boligen er bygd i 1967 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke var videre krav til tiltak - se punkt c i ovenstående tekst.
Tilbygd del er bygd i 2017, hvor det opplyses om at det ble lagt/er etablert radonsperre når tilbygget ble bygd.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelig del med luftet krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen konsekvens - event. tiltak med radonmålinger bestemmes av eier.

! TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe med fasademurte overflater (Tidligere pusset og malt - puss fjernet).

Over tak ses pipen helbeslått/heltekket med stålbeslag.

Frittstående vedovn i stue som fyringskilde.

Sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Det ses sotavrenning gjennom pipestokken

Fliser på gulv under vedovn er løse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipen anbefales isolert oppe på kaldloftet for på den måten unngå at røykgassene blir for kalde og at det dermed oppstår kondensering.



Pipe over tak som helbeslått.



Vedovn som fyringskilde i stue.

Det ses sotvann som renner ut fra fugene.



Sotluke uten ubrennbar plate til gulv.

! TG 2 Krypkjeller

Boliugen er etablert med plastøst betongringmur direkte til terrenget med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på hele bygget.

- Kommentar:

Krypkjeller er inspisert av takstmann via luke i spisestuegulvet, og det som kunne besiktiges og ses herfra av krypkjelleren og krypkjellerens åpne rom viste naturterreng/torv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ved besiktigelse i krypkjeller ble det også observert muselort, noe som anses som normalt jfr. at det er naturterreng under huset. Krypkjeller ses med god innvendig høyde etter fremre del, hvor det blir lavere og lavere opp mot inngangssiden jfr. terrenghelningen - indre del er ikke fult ut inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen påviste avvik ved besiktigelse - tilstandsgrad 2 jfr. risikokonstruksjon.

NB: Merk at inder del ikke er inspisert.



Del av krypkjeller sett fra luke.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Vaskerom med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - trepanel i himlinger.

Sanitært utstyr med gulvmontert toalett.

Stålkum/skyllekum samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Dusjnise med lokalt fall til sluk samt greps blandebatteri med dusjgarnityr/hånddusj.

Rommet ses avventilert via bryterstyrt mekanisk vifte i vegg samt innluft via hull i dør.

- Kommentar:

Vaskerommet antas etablert ca år 2000, og var tidligere benyttet som bad.

Konvertert over til vaskerom.



Del av vaskerom - tidligere bad.



Del av vaskerom - tidligere bad.



Del av vaskerom - tidligere bad.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Helflisede veggoverflater.

Trepanel i himlinger.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med 5 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist.

Dørterskel ses som forhøyet med 50 mm og fungerer som flomsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter, hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og en event. utilsiktet vannutstrømming vil uansett renne til sluk jfr. fall og forhøyet dørterskel som vil fungere som flomsikring.



Forhøyet terskelløsning ut mot gang - terskel som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.
Plastsluk med mansjett påvist klemte under klemringen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr med gulvmontert toalett.
Stålkum/skyllekum samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin.
Dusjnise med lokalt fall til sluk samt greps blande batteri med dusjgarnityr/hånddusj.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via dørblad (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i gang, hvor denne sjikter til rommet.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

ETASJE > BAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2021) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon fremlagt.

Moderne bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv samt vegger i dusj - malt trepanel forøvrig på vegger samt i himlinger.

Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sistene samt større, heltre skapinnredninger med glassplate og 2 stk påstående porselensservanter.

Dusjnise med noe større lokalt fall til sluk.

Rommet ses avventilert via bryterstyrt mekanisk vifte i vegg samt innluft via hull i dørblad.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjnise. Malt trepanel forøvrig/på øvrige vegger samt i himlinger.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dusjnise med fliser på vegger - Våt sone er pr. definisjon 1 meter utenfor dusjsonen, noe som tilsier at det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våt sone ut for dusj, hvor vinduet er vanlig innvendig med trekarmer - definert som ikke egnet å bruke i våt sone.

I tillegg er det ut for dusjnise benyttet trepanel i våt sone, hvor det er ukjent om det er fuktsikre, bakenforliggende konstruksjoner.

- Gjeldende forskrifter:

Gjeldende forskrifter definerer at alle bakenforliggende konstruksjoner på bad/våtrom skal være fuktsikre.

Dvs at vegger bak dusjkabinett og vegger utenfor dusjsoner (Den plass dusjen er prosjektert til + 1 meter) vil være å regne som våte soner.

Videre vil vegger bak og i forbindelse med vaskeservanter og andre tappepunkter også være å definere som våte soner, som må sikret mot uønsket fuktpåkjenning og event. videre fuktskader på vegger.

- Utdrag fra forskrifter:

Vegger som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl skal være vanntette. Dette er minst alle veggflater som er definert som våt sone.

Våt sone er den plass installasjonen representerer + 1 meter til hver side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Avvikspunktet tilsier i utgangspunktet TG3 ihht forskrifter, men konstruksjonen har fungert siden byggeåret, da det er montert dusjvegg i glass med heldekkende monteringsskinne fuget og mekanisk festet til flisvegg.

- Kommentar:

Pr. dd er all bruk av fritt vann begrenset til inne i dusjnisen, hvor en event. lekkasje utenfor dusjsonen vil være svært synlig og lett å identifisere og rette opp i uten at dette får konsekvenser for de bakenforliggende konstruksjonene.

Det vises her til § 2-1. Verifikasjon av funksjonskrav i de gjeldende forskrifter, hvor ovenstående metodevalg ved bruk av dusjnise anses som en anerkjent løsning.

NB: Merk eiers ettersyns- og vedlikeholdsansvar jfr. ettersyn som kan medføre økt risiko for fuktskader.



Dusjnise med fliser på vegger - Våt sone er pr. definisjon 1 meter utenfor dusjsonen, noe som tilsier at det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våt sone ut for dusj, hvor vinduet er vanlig innvendig med trekarmer - definert som ikke egnet å bruke i våt sone.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med 5 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist.

Dørterskel ses som forhøyet med 20 mm og fungerer som flomsikring.

- Kommentar:

Det forutsettes at membran er ført opp på dørterskel (bak feielist), og at kravet om minimum 25 mm høydeforskjell fra toppslukrist til synlig topp membran ved terskel er minimum 25 mm.

Fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt jfr. at rommet er etablert ihht TEK17.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert noen form for synlig sokkelløsning - veggpanel er ført helt ned til gulv med gulvlist på alle gulv utenfor dusjnisen.

Det ses membran smurt opp etter vegg (skjult bak gulvlist).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen påvist negativ konsekvens med løsningen slik den er pr. dd.

Merk ukurant utførelse.

Tilstandsrapport



Det ses membranoppkant til vegg/membran er ført opp på vegger bak gulvlisten.

Løsningen slik den er utført bryter ikke med de gitte anbefalinger, hvor det i utgangspunktet skulle vært en form for flis el.l. som synlig sokkelløsning.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.

Plastsluk med mansjett påvist klemmt under klemringen.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring.

Mansjett og membran påvist i sluk.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd systerne samt større, heltre skapinnredninger med glassplate og 2 stk påstående porselensservanter.

Dusjnise med noe større lokalt fall til sluk.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Innluft via dørblad (Tilluft til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

Årstall: 2017

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

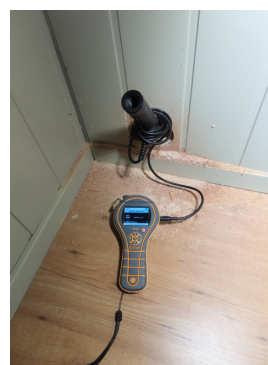
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i stue, hvor denne sjikter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med nyere kjøkkeninnredning fra 2011.

Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, heltre benkeplate.

Vaskebeslag som større porselenscum/er og ett-greps blandebatteri med høy tappetut.

Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate.

Overskap med glass i dører.

Kjøle- og fryseskap som frittstående.

Oppvaskmaskin med dørfront.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



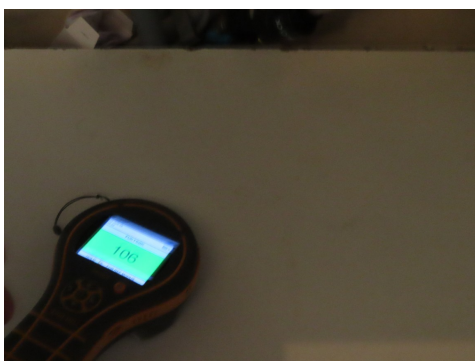
Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.
Det ligger fliser på gulvet under filleryen.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekksslange ført opp og inn i luftepipen.



Avtrekksslange ført inn i luftepipen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk fra byggeår og senere renoveringer.

Det forutsettes rør i rør-system inne på nytt bad.

- Kommentar:

Noe synlige rørstrekk i kjeller, forøvrig som skjult i vegg og ikke mulighet for besiktigelse.

Samleskap for rør i rør inne på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anbefales at samtlige vann og avløpssystem kontrolleres av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merk ansvar for å gjøre seg kjent med system og opplegget jfr. varierende alder og kvalitet.



Samleskap for trykksatte rørføringer.

Tilstandsrapport



Eldre, åpent etablert vann og avløpssystem.
Kobberstrekk.

! TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

- Kommentar:

Dels noe sunlige rørføringer i kjeller.

Tilstandsgrad gitt ihht alder på opprinnelig anlegg.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer/ventil i vegger som naturlig ventilering av oppholdsrom.

Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekksventilator på kjøkken.

! TG 1 Varmesentral

Boligen har 2 stk luft til luft varmepumper - en som ny i 2018 og en som ny i 2021.

- Eiers egen beskrivelse:

2018-19: Ny varmepumpe(Mitsubishi) fra Elkjøp i mellomstue ved soverom og påbygg. Satt opp av montører derfra.

Ca. 20 000 kr.

Høsten 2021: Ny varmepumpe(Samsung) fra Elkjøp i hovedstue, montert av samme fagmann. 21 000 kr.

! 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.

- Kommentar:

Det elektriske anlegget er ikke besiktiget eller vurdert av takstmann.

Ihht eiers opplysninger er det bestilt kontroll av det elektriske anlegget - rapport vil bli lagt ved dette dokumentet.

Det settes TG1 ihht at anlegget skal gjennomgås av el-tilsyn.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det forutsettes at det vil foreligge samsvarserklæring etter at kontrollen er foretatt.

Inntak og sikringsskap

3. 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

! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Tilstandsrapport

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

- Opprinnelig del:

Grunnforholdene består av tykk morene med middels egnet infiltrasjonsevne - Naturterreng.

- Kommentar:

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas ut fra besiktigelser at grunnmuren på opprinnelig del er etablert direkte til stedlige masser/terreng.

- Tilbygd del:

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være utført masseutskiftinger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det antas naturlig avrenning fra tomten, hvor det antas at vannet får naturlig fordrøyning i stedlige masser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merk at udrenert terreng kan ved enkelte årstider medføre frostsetninger og utvasking av grunnen under bygget.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

- Opprinnelig del:

Grunnmuren/ringmuren ses plasstøpt og antas ut fra byggeår og gjengs byggemetode at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.

- Tilbygd del:

Plasstøpt betongringmur med støpt, isolert og armert betongplate som fundamenter under bygget - gulv til grunn.

- Kommentar:

Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet gjennomføringsmåte jfr. imøtekommelse av de tekniske forskriftskravene på søknadstidspunktet.

Det beregnes benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som en markisolering av byggegrunnen. Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.

! TG 2 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.

Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.

Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er opparbeidet med grøntarealer.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. flomhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår

1998

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående enkelgarasje på 26 kvm innv. bruksareal.
Ringmur av lettklinkerblokker.
Uisolerte konstruksjoner.
Ett rom for biloppstilling/1 stk biloppstillingsplasser.
Innlagt strøm for lys og tekniske uttak/motorvarmer mm.
Vippeport.

- Kommentar:

Garasjeporten er under arbeide med maling.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod/uthus



Anvendelse

Rom for ved og redskaper.

Byggeår

2018

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel uisolert bygg for ved og redskaper.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lysthus



Anvendelse

Hagestue

Byggeår

2022

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

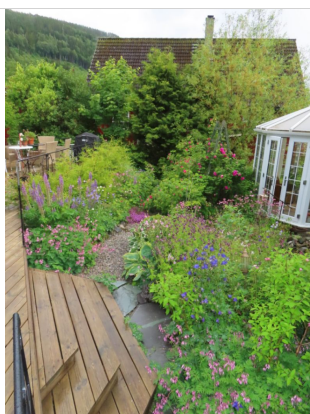
Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Isolerte vinduer og tak, som frittstående vinterhage. Doble dører. Støpt gulv med varmekabler og dermed strøm. To doble stikk inne og en dobbel ute for vannfontene og ev. belysning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/142 m²

Enebolig: Vindfang, Entré, Vaskerom, Bad, Arbeidsrom, 3 Soverom, TV-stue, Kjøkken, Spisestue, Stue

Andre bygg: Garasje, Bod/uthus, Lysthus

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		35 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 710 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	40 000

Bod/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod/uthus	Kr.	20 000

Lysthus

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 760 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	142			142	
SUM	142				
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Entré, Vaskerom, Bad, Arbeidsrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, TV-stue, Kjøkken, Spisestue, Stue		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 66 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 1 kvm overbygd inngangsparti.

- 8 kvm overbygd terrasse ut for stue i 1.etg.

- 7 kvm overbygd del ut for soverom på tilbygd del.

- Ca 50 kvm åpent terrasse/verandaareal forøvrig.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 66 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe mindre avvik på innv. planløsning, hvor bodrom er slått sammen med spisestue.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue/lysthus	

Kommentar

Anslått areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	132	10
Garasje	0	26
Bod/uthus	0	8
Lysthus	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Gudbrand Sælid	Takstingenør
	Bente Kristin Skjærstein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	39	105		0	978.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Klukkarmoen 1

Hjemmelshaver

Skjærstein Bente Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Klukkarmoen 1, og ligger i et område med etablert boligbebyggelse/kommunalt boligfelt.
Gangavstand til Bagn sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen består av selveiet tomt på 978,7 kvm, arrondert med definerte grenser og tilrettelagt for bebyggelsen samt fint opparbeidede utearealer med asfaltert adkomstvei samt utv. biloppstillingsplass.
Grøntarealer/plener og bed.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SU1485>

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