

Tilstandsrapport

Trysilfjell hytteområde 543 C, 2420 TRYSIL

TRYSIL kommune

gnr. 37, bnr. 812, snr. 1

Areal (BRA): Fritidsleilighet 51 m²



Befaringsdato: 21.03.2023

Rapportdato: 28.03.2023

Oppdragsnr.: 14566-1401

Referansenummer: TK8691

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport
28.03.2023

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.

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16



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

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

- 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.



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsleilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med tretak.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Yttervegger i underetasje antatt av murte lettklinkerblokker. Utvendig murpuss.
Deler av utvendig murpuss er ikke besiktiget på grunn av snø.

1.etasje: Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1999.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.
Malt ytterdør med glassfelt fra 1999.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og vinylbelegg.
Overflater med panel, malt strietapet og malt murpuss.

Himling med malt betong.

Eier opplyser:

Vannlekkasje ifra leilighet i 1.etasje i ca.2019. Bad og badstue ble modernisert etter skaden.

Forsikringssak.

Betonggulv.

Etasjeskiller av betongelementer.

Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboileilighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med to løp. Sotluke i stue.

Ett løp tilhører leiligheten.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger antatt av murte lettklinkerblokker.

Utforet kjelleryttervegg i badstue.

Påforede kjelleryttervegg er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Heltre malte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom/teknisk rom antatt ifra byggeåret.

Overflater med malt murpuss.

Himling med malt betong.

Støpt gulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019.

Utført av: via IF/firma.

Overflater med fliser.

Himling med malt panel.

Gulvflater med fliser.

Høg terskel.

Lokalt fall.

Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Varmekabler i baderomsgulv.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgrep blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning og vegghengt dusj.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Varmeskap på bad.

Antatt avtrekk via kjøkkenventilator.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, fliser i benkerygg, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og rustfri kum.

Integrert koketopp og stekeovn.

Kjøkkenventilator.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Badstue i underetasje med nyere gulvflater og overflater fra 2019.

Utført av: via IF/firma.

Gulvflater med våtromsbelegg. Sluk i gulv.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Ventilasjon igjennom lufteluke.

El-badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert på vaskerom/teknisk rom.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør

To koblingskap for vannrør i vegg på vaskerom/teknisk rom.

Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.

Avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon gjennom vindusventil.

Leiligheten varmes opp med vedfyring og elvarme.

Varmekabler i entré, stue/kjøkken og bad.

Varmtvannsbereder plassert vaskerom/teknisk rom, 113 liter.

Montert i 2019.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom/vaskerom. Antatt byggeåret.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

Hovedsikring og strømmåler montert i utvendig skap.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2021.

Ingen anmerkninger ble avdekket.

Nytt brannslukningsapparat.

Montert røykvarslere i 2022.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Ukjent alder.

Eier opplyser:

Tidligere fuktinnsig igjennom kjelleryttervegg, utbedret med ny drenering. Ble utført i perioden når tidligere eier eide leiligheten.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger antatt av murte

lettklinkerblokker.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Leiligheten i underetasje	51	51	0
Sum	51	51	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

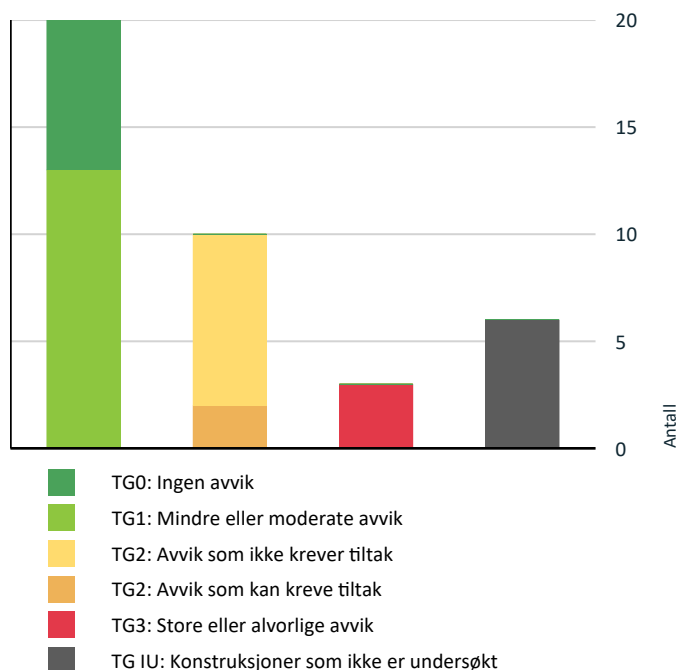
[Gå til side](#)

Fritidsleilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

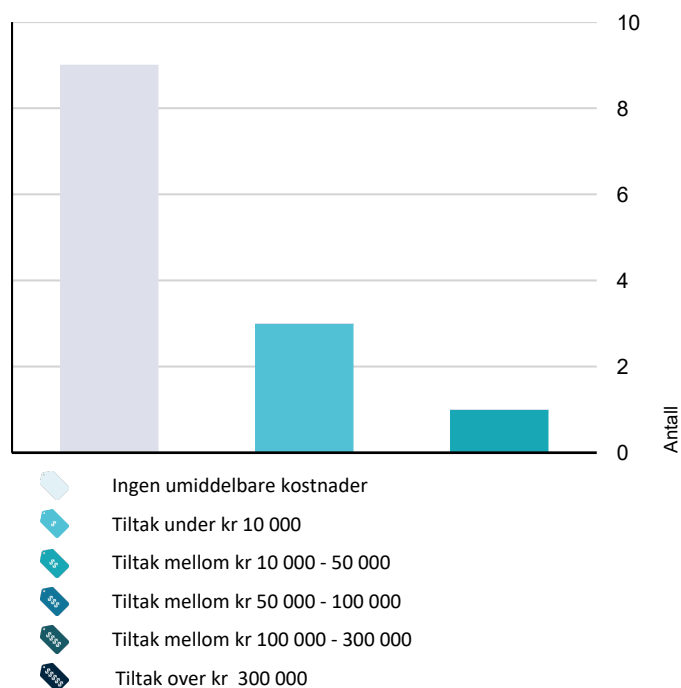
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.

Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun Leiligheten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke fuktsikre gulvflater. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Riss i betonggulv.

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

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom/teknisk rom [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom/teknisk rom** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom/teknisk rom** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Påvist noe saltutslag nederst på kjelleryttervegg.
Riss i murpuss.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Stuevindu har behov for justering.

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Bom i enkelte fliser.

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Påvist noe saltutslag nederst på kjelleryttervegg mot terreng.
Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.
Ved bruk fuktmåler ble det registrert noe fuktighet nederst på kjelleryttervegg.

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

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

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Innerdører i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Irr på kobberør

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Det er påvist andre avvik:
Påvist riss i murpuss i teknisk rom/vaskerom.

Tilstandsrapport

FRITIDSLEILIGHET



Byggeår
1999

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Fritidsleilighet for helårsbruk.

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2019. Utført av: ukjent. Kilde:eiers opplysning.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Takflatene er tekket med tretak.

Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

! TG IU

Helbeslått pipetopp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Veggkonstruksjon

! TG IU

Yttervegger i underetasje antatt av murte lettklinkerblokker. Utvendig murpuss.

Deler av utvendig murpuss er ikke besiktiget på grunn av snø.

1.etasje: Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Saltakkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler.

Vinduer

! TG 2

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1999.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stuevindu har behov for justering.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Justere vindu.

Dører

! TG 1

Malt ytterdør med glassfelt fra 1999.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

INNENDIG

Overflater

! TG 2

Gulvflater med fliser og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bom i enkelte fliser.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Overflater - 2

TG 1

Overflater med panel, malt strietapet og malt murpuss.
Himling med malt betong.

Eier opplyser:

Vannlekkasje ifra leilighet i 1.etasje i ca.2019. Bad og badstue ble modernisert etter skaden. Forsikringssak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Betonggulv.
Etasjeskiller av betongelementer.
Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboileilighet antatt utført etter gjeldene brann og lydskrav for byggeåret.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe med to løp. Sotluke i stue.
Ett løp tilhører leiligheten.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Rom Under Terreng

TG 2

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger antatt av murte lettklinkerblokker.
Utført kjelleryttervegg i badstue.
Påforede kjelleryttervegg er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Vurdering av avvik:

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

Påvist noe saltutslag nederst på kjelleryttervegg mot terreng. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.
Ved bruk fuktmåler ble det registrert noe fuktighet nederst på kjelleryttervegg.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Heltre malte innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

LEILIGHETEN I UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019.
Utført av: via IF/firma.

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdører i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdører må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Overflater Gulv

TG 0

Gulvflater med fliser.

Høg terskel.

Lokalt fall.

Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Varmekabler i baderomsgulv.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning og vegghengt dusj.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Varmeskap på bad.

Ventilasjon

TG 1

Antatt avtrekk via kjøkkenventilator.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



LEILIGHETEN I UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom antatt ifra byggeåret.

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med malt murpuss.

Himling med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist noe saltutslag nederst på kjelleryttervegg.

Riss i murpuss.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 3

Støpt gulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke fuktsikre gulvflater. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Riss i betonggulv.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er satt under sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 3

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

KJØKKEN

LEILIGHETEN I UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, fliser i benkerygg, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

Integrert koketopp og stekeovn.



Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

LEILIGHETEN I UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

! TG 0

Badstue i underetasje med nyere gulvflater og overflater fra 2019.

Utført av: via IF/firma.

Gulvflater med våtromsbelegg. Sluk i gulv.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Ventilasjon igjennom lufteluke.

Teknisk anlegg

! TG 1

El-badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Stoppekran plassert på vaskerom/teknisk rom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør
To koblingskap for vannrør i vegg på vaskerom/teknisk rom.
Etablert dreisåpning for eventuelt lekkasjevann.



Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Irr på kobberør

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom vindusventil.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Leiligheten varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i entré, stue/kjøkken og bad.

Varmtvannstank

TG 0

Varmtvannsbereder plassert vaskerom/teknisk rom, 113 liter.
Montert i 2019.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom/vaskerom. Antatt byggeåret.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Hovedsikring og strømmåler montert i utvendig skap.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2021.
Ingen anmerkninger ble avdekket.

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



Branntekniske forhold

TG 0

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler i 2022.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.

Drenering

TG 2

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Ukjent alder.

Eier opplyser:

Tidligere fuktinnsig igjennom kjelleryttervegg, utbedret med ny drenering. Ble utført i perioden når tidligere eier eide leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger antatt av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist riss i murpuss i teknisk rom/vaskerom.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG IU

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

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

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

Fritidsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Leiligheten i underetasje	51	51	0	Entré , Soverom , Stue/kjøkken , Soverom 2, Badstue , Vaskerom/teknisk rom, Bad	
Sum	51	51	0		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Skiskap ved inngang til leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

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	Til stede	Rolle
21.3.2023	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	37	812		1	728 m ²	Arealet er hentet fra kommunekart.com	Eiet

Adresse

Trysilfjell hytteområde 543 C, 2420 Trysil

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Hilde Normann Paulsen

1/2 Hjemmelshaver: John P Normann Paulsen

Eierandel

57 / 274

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsleilighet i 4.mannsbolig beliggende i Trysilfjellet Sør.

Boligområdet med leiligheter og fritidsboliger.

Sentral beliggenhet i Trysilfjellet.

Nærhet til alpinanlegg, klatrepark og golfbane.

Ski inn/ski ut.

Trysil sentrum ca. 4 km

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning fra Trysilfjell Utmarkslag.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tomten var dekket med snø under befaringsdato.

Belagt med heller ved inngang.

Siste hjemmelsovergang

År

2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
Kommentar Generell bygningsforsikring er ivaretatt av sameiet.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TK8691>

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