

# Tilstandsrapport

📍 Romsdalsvegen 118 , 2665 LESJA

📖 LESJA kommune

# Gnr. 141, Bnr. 7

## Markedsverdi

**2 500 000**

Areal (BRA): Enebolig 203 m<sup>2</sup>, Garasje 26 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.08.2022

Rapportdato: 31.08.2022

Oppdragsnr: 20314-1048

Referansenummer: YN1349

Autorisert foretak: Traasdahl Takst & Consulting AS

Sertifisert takstmann: Ole Romslo Traasdahl

Vår ref: Ole R Traasdahl



## 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.

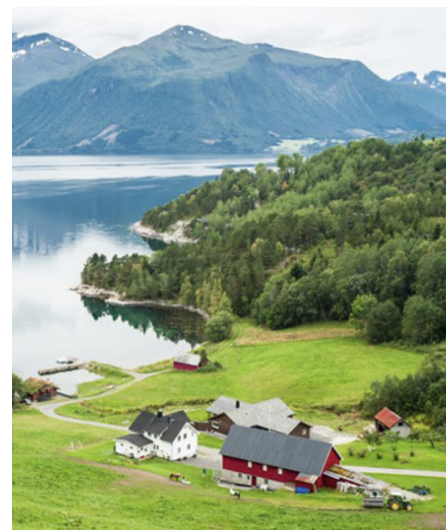
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

## Traasdahl Takst & Consulting AS

Takseringsfirma



*Ole Romslo Traasdahl*

Ole Romslo Traasdahl  
Uavhengig Takstmann  
31.08.2022 | LESJA

**Traasdahl Takst & Consulting AS**  
Vestsideveien 468  
917 07 477

**Rapportansvarlig**  
Ole Romslo Traasdahl  
Uavhengig Takstmann  
ole.traa@gmail.com  
917 07 477

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

### 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.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Bolighus fra 1957, kjøpt og renoverert i 2021-2022.

Kun grunnmur, etasjeskiller, pipe og yttertak/yttervegger er originale.

De øvrige overflater er skiftet/pusset opp.

Utvendig er boligen foret ut og isolert 5 cm med ny vindtetting, lufting og ny bordkledning.

Innvendig i 1.etg er vegger lektet inn og isolert 5 cm.

Nye vinduer i alle rom unntatt kjeller.

Boligen er blitt utvidet med et tilbygg inneholdende nytt bad, nytt kjøkken og vindfang.

Det aller meste av tekniske installasjoner er også skiftet ut i samme periode.

Bygningen fremstår derfor i omtrent ny stand på befaringdagen

Jeg ønsker ikke å trekke frem noen spesielle negative eller positive sider ved eiendommen i et "sammendrag", da dette i ytterste konsekvens kan føre til at detaljer i rapporten blir oversett.

Dersom informasjon om et rom eller en bygningsdel er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapporten. Ytterligere opplysninger er også gitt i rapporten.

Jeg anbefaler at hele rapporten leses grundig, og besiktige eiendommen grundig, gjerne sammen med en bygningskyndig før et ev. eierskifte finner sted.

## Enebolig - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taksteins-imiterte takplater som taktekkning.

Nye renner og nedløpsrør på hele bygningen

Bolig er renoverert i 2021.

Sagflis er beholdt i vegger i hovedbygningen. Tilleggisolert 5 cm i yttervegger i begge etasjer, og 5 i innervegger i 1.etg.. Vindtetting, lufting og pålagt ny liggende kledning.

Loftsrom i opprinnelig bygning av sperrer. Skråhimlinger har ukjent isolasjon og lufting. Antagelig sagflis. En kombinasjon av sagflis og glava som isolasjon over hanebjelkene. Takstolkonstruksjon med isolert undergurt i tilbygget.

Alle vinduer i 1. og 2.etg er skiftet ut med nye i 2021. Trevinduer med 2 lags isolerglass, glidehengslet. Originale koblavinduer fra byggeår i kjellerrom.

Balkongdør i tre med vindu, fra stue til veranda. Ny inngangdør med glass.

Tre veranda på sør og vestsida av huset. Fundamentert på søylepunkter.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt etg skille med tilfarergulv mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag mot 2 etg.

Radonmålinger og radonsperre var ikke vanlig å bruke på byggeåret. Finnes derfor ikke i bygningen.

Tegpipe pusset. Pipa har i tillegg en luftekanel. Tilsluttet en ved-takke i kjeller og peisovn i stua.

Hulltagning i innforet kjellervegg mot sør/vest. Mugg ble påvist i plate/papp i konstruksjonen. Også utslag på fuktindikator både på vegger og gulv i rommet.

Malte trapper mellom etasjene.

Gamle innerdører i trapperom og kjeller. Ellers nye lettdører med fyllinger

De aller fleste overflater er enten nye eller er blitt fornyet/malt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad/vaskerom

Nybygget baderom i tilbygg. Fliser med oppkant, plater på vegger.

Nybygget baderom med hvite himlingsplater, og våtromsplater på vegger.

Flislagte gulv med oppkant til vegg. Fall mot sluk i dusjnische. God oppkant til dørterskel.

Smøremembran mot støpt betonggulv (flytsparklet) med varmekabler.

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnische med glassdør, opplegg for vaskemaskin

Avtrekksvifte i yttervegg på badet. Tilluft via dørterskel.

Dette er et nybygg som ikke har vært brukt. Hulltagning har derfor ingen hensikt.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt Epoq-kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer.

Ny ventilator fra 2022

Spiseplass på kjøkkenet.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Wc-rom med servant i 2. etg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Noen få kobber-rør, men mest rør i rør i boligen. Rør-sentral i trapperom, med sluk i gulv.

Litt soilrør i kjeller og ut til kum, men for det aller meste nye plast avløpsrør.

Ventilasjon kun via luftekanal i pipe. Ventil i kjeller er tette.

Eldre VV-bereder på 200 l

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen under og rundt boligen består av telefarlige masser.

Ny drenering etablert, unntatt nedenfor boligen. Ny grunnmurspapp mot murene.

Grunnmur er fra byggeår

Terrengforhold rundt bygningen har fall bort fra murene, men på øversiden er terrenget tilnærmet flatt inn mot tilbygget.

Vannledning skiftet ut til ca 20m utenfor bygning

Eldre betong-kum for septik.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	229 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	57	57	0
1.Etasje	89	89	0
Kjellerplan	57	0	57
<b>Sum</b>	<b>203</b>	<b>146</b>	<b>57</b>
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	26	0	26
<b>Sum</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>26</b>

## 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

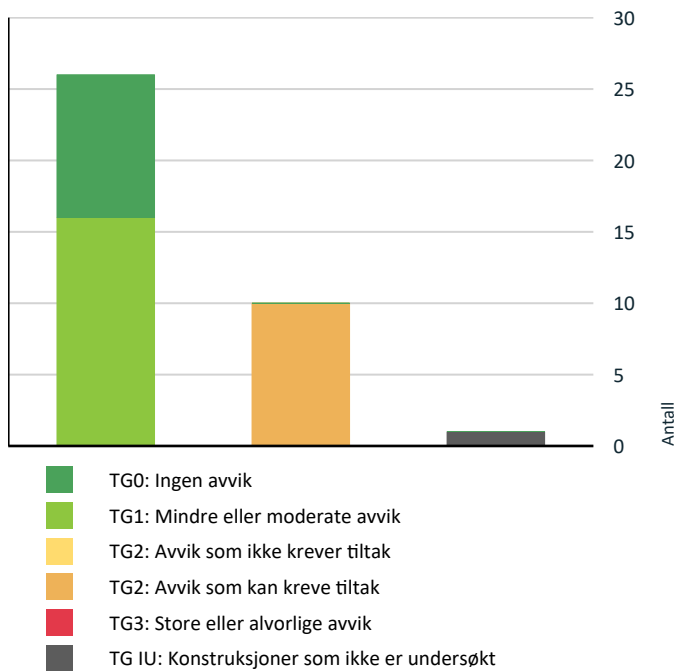
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

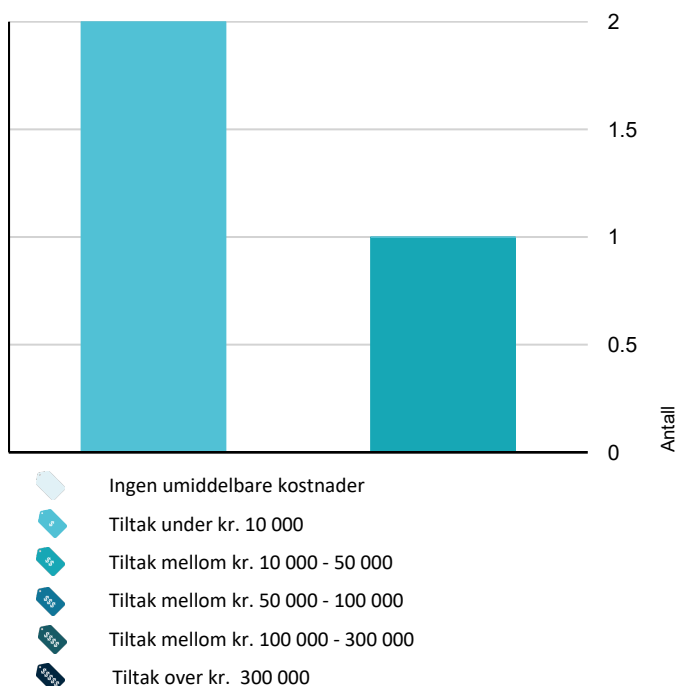
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen forutsetter at tilstandsrapporten blir lest nøye gjennom, og vurdert fortløpende under befaring. Gjerne sammen med en bygningskyndig person. Selv om målinger og kontroller er foretatt kan det likevel være områder i boligen som ikke fysisk kan kontrolleres uten å foreta riving. I slike områder KAN skjulte feil og mangler forekomme.

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg, (el- anlegg, rør/sanitæranlegg, ventilasjon og eventuelt andre tekniske anlegg) Her henvises til gjennomgang/vurdering av fagfolk for hver enkelt yrkesgruppe.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Vinduer i kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tydelig fuktindikasjon ved fuktsøk med måleinstrument på oppforet kjellergulv og nedre deler av vegger.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## **Kostnadsestimat : Under 10 000**

## **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

På øversiden ved inngangen er terrenget tilnærmet flatt inn mot bygningen.

## **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1957

**Kommentar**  
Fra bygdebok for Lesja

### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Renovert hovedbygning, og er blitt tilbygget i 2020-2021.

### Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Tilbygget kjøkken, vindfang og bad.
2022	Modernisering	Renovering av opprinnelig bygningsmasse i 2021 - 2022

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taksteins-imiterte takplater som taktekking.

### Nedløp og beslag

TG 2

Nye renner og nedløpsrør på hele bygningen

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det kan anbefales å få montert snøfangere i området over verandadør, for å forhindre at personer kan få snøras over seg.

### Veggkonstruksjon

TG 1

Renovert i 2021. Sagflis er beholdt i vegger i hovedbygningen. Tilleggisolert 5 cm i yttervegger i begge etasjer, og 5 i innervegger i 1.etg.. Vindtetting, lufting og pålagt ny liggende kledning.

**Alder:** 2021

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Loftsrom i opprinnelig bygning av sperrer. Skråhimlinger har ukjent isolasjon og lufting. Antagelig sagflis. En kombinasjon av sagflis og glava som isolasjon over hanebjelkene.

### Takkonstruksjon i tilbygg

TG 0

Takstolkonstruksjon med isolert undergurt i tilbygget.

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

### Vinduer

TG 0

Alle vinduer i 1. og 2.etg er skiftet ut med nye i 2021. Trevinduer med 2 lags isolerglass, glidehengslet.

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

### Vinduer i kjeller

TG 2

Originale koblavinduer fra byggeår i kjellerrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales å skifte ut vinduene i kjeller med nye.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Dører

TG 0

Ny inngangsdør fra 2022.

**Alder:** 2022      **Kilde:** Eier

### Terrassedør

TG 0

Balkongdør i tre med vindu, fra stue til veranda.

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 0

Tre veranda på sør og vestsida av huset. Fundamentert på søylepunkter.

Alder: 2021 Kilde: Eier

## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

Renoverte overflater fra 2021-2022.

Alder: 2022 Kilde: Eier

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Støpt etg. skille med tilfarergulv mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag mot 2. etg.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Normalt med litt høydeforskjeller i såpass gamle bjelkelag. Ved fremtidig oppussing av gulv kan en vurdere en avretting av bjelkelaget.

### Radon

TG 2

Radonmålinger og radonsperre var ikke vanlig å bruke på byggeåret

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Dette er fortsatt frivillig å gjøre, men anbefales.

### Pipe og ildsted

TG 1

Teglpipesusset. Pipa har i tillegg en luftekanel. Tilsluttet en ved-takke i kjeller og peisovn i stua.

## Rom Under Terreng

TG 2

Hulltagning i innforet kjellervegg mot sør/vest. Mugg ble påvist i plate/papp i konstruksjonen. Også utslag på fuktindikator både på vegger og gulv i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

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

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tydelig fuktindikasjon ved fuktsøk med måleinstrument på oppforet kjellergulv og nedre deler av vegger.

#### 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.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Mugg i papp bak veggplater tilsier at vegger i rommet bør vurderes å rives, litt avhengig av type bruk av rommet.

### Innvendige trapper

TG 2

Malte trapper mellom etasjene.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Håndløper anbefales montert i begge trappeløp. Rekkverk anbefales også montert i kjellertrappa. Dette av sikkerhetsmessige årsaker.

Kostnadsestimat : Under 10 000

### Innvendige dører

TG 1

Gamle innerdører i trapperom og kjeller. Ellers nye lettdører med fyllinger

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Nybygget badetrom i tilbygg. Fliser med oppkant, plater på vegger.

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

### Overflater vegger og himling TG 1

Nybygget badetrom med hvite himlingsplater, og våtromsplater på vegger.

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

### Overflater Gulv TG 1

Flislagte gulv med oppkant til vegg. Fall mot sluk i dusjnische. God oppkant til dørterskel.

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

### Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Smøremembran mot støpt betonggulv (flytsparklet) med varmekabler.

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

For å få TG1 må dokumentasjon av våtrommet innhentes slik at takstmannen får tilgang til dette.

### Sanitærutstyr og innredning TG 0

Badet har innredning med nedfelt servant, Veggmontert toalett, Dusjnische med glassdør, opplegg for vaskemaskin

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

### Ventilasjon TG 0

Avtrekksvifte i yttervegg på badet. Tilluft via dørterskel.

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

### Fukt i tilliggende konstruksjoner TG IU

Dette er et tilbygg som ikke har vært brukt. Hulltagning har derfor ingen hensikt.

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning TG 0

Nytt Epoq-kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer.

**Alder:** 2022      **Kilde:** Eier

#### Avtrekk TG 0

Ny ventilator fra 2022

**Alder:** 2022      **Kilde:** Eier

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > WC

#### Overflater og konstruksjon TG 1

Wc-rom med servant i 2. etg.

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger TG 1

Noen kobber-rør, men mest rør i rør i boligen. Rørsentral i trapperom, med sluk i gulv.

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

#### Avløpsrør TG 1

Litt soilrør i kjeller og ut til kum, men for det aller meste nye plast avløpsrør.

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

#### Ventilasjon TG 1

Ventilasjon via luftekanal i pipe, og vegg-ventiler i øvrige rom i kjeller og i de andre etasjene.

**Alder:** 2021      **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

TG 2

Eldre VV-bereder på 200 l

**Alder:** 1998      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

En utskifting av bereder må påregnes i nær fremtid. Normal levetid er 15-20 år.

## Elektrisk anlegg

TG 1

230 V el-anlegg med automatsikringer. Både skjult og åpen installasjon.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2021**
2. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
3. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
8. 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**

Jeg som takstmann er ikke fagkyndig person til å vurdere elektriske anlegg. Jeg anbefaler derfor at anlegget blir vurdert av en elektriker, slik at eventuelle feil eller mangler kan bli avdekket.

## Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og slukkeutstyr i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

Byggegrunnen under og rundt boligen består av telefarlige masser.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur er fra byggeår

### Terrengforhold

TG 2

Terrengforhold rundt bygningen har fall inn mot tilbygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På øversiden ved inngangen er terrenget tilnærmet flatt inn mot bygningen.

### Tiltak

- Tiltak:

Det må etableres bedre fall bort fra grunnmur på øversiden, slik at overflatevann i form av nedbør eller smelting blir lett ledet bort fra grunnmurer.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vannledning skiftet ut til ca 20m utenfor bygning

# Tilstandsrapport

## Septiktank

TG 2

Eldre betongkum for septik.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Byggeår**  
1957

**Kommentar**  
Kun antatt byggeår

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Beskrivelse**

Bygningen antas oppført samtidig som boligen, i 1957.

Enkelt fundamentert mot gruspute mot grunnen.

Grov bindingsverkskonstruksjon med stående kledning utvendig.

Opprinnelig bygget som uthus, men er blitt forlenget med et pulttak slik at den ene delen har vært benyttet som bilgarasje.

Yttertak er tekket med bølgeblikkplater

Doble dører inn til garasjedelen, enkel dør til skålen.

Bygningen er i dårlig vedlikeholdt stand men fungerer midlertidig som lagringaplass.

En eventuell riving av bygningen må derfor vurderes, for å kunne gi plass til en ny garasje.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

**203 m<sup>2</sup>/146 m<sup>2</sup>**

Hall m/trapp, 3 Soverom, Wc, Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Garasje, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 26 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

**Kr. 2 500 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, boret, 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

**2 500 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 500 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er vurdert litt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Eiendommen er

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Skogvegen 10 ,2660 DOMBÅS 133 m <sup>2</sup> 1967 3 sov		1 825 000	<b>1 700 000</b>	0	1 700 000	<b>12 782</b>
2 Bakkehallet 2 ,2660 DOMBÅS 110 m <sup>2</sup> 1966 4 sov	26-08-2020	1 200 000	<b>1 350 000</b>	0	1 350 000	<b>12 273</b>
3 Årbogvegen 25 ,2665 LESJA 146 m <sup>2</sup> 1947 2 sov	29-04-2020	1 750 000	<b>1 650 000</b>	0	1 650 000	<b>11 301</b>
4 Kvennvegen 21 ,2665 LESJA 156 m <sup>2</sup> 1980 4 sov		1 650 000	<b>0</b>	0	0	<b>10 577</b>
5 Romsdalsvegen 14 ,2660 DOMBÅS 158 m <sup>2</sup> 1967 4 sov	25-08-2019	1 350 000	<b>1 310 000</b>	0	1 310 000	<b>8 291</b>
6 Elgfaret 1 ,2660 DOMBÅS 170 m <sup>2</sup> 1990 4 sov		1 400 000	<b>0</b>	0	0	<b>8 235</b>
7 Årbogvegen 15 ,2665 LESJA 287 m <sup>2</sup> 1918 6 sov	29-11-2018	2 350 000	<b>2 000 000</b>	0	2 000 000	<b>6 969</b>
8 Bekkesvingen 5 ,2660 DOMBÅS 183 m <sup>2</sup> 1957 4 sov	30-09-2020	1 400 000	<b>1 200 000</b>	0	1 200 000	<b>6 557</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Grovt stipulerte årlige kostnader (kommunale avgifter, strøm, forsikring og normalt årlig vedlikehold)	Kr.	40 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 940 000**

### 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.	150 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

## 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 (m<sup>2</sup>), 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 bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig 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 bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
2.Etasje	57	57	0		Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Wc	
1.Etasje	89	89	0		Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom	
Kjellerplan	57	0	57			
<b>Sum</b>	<b>203</b>	<b>146</b>	<b>57</b>			

### Kommentar

2.etg har skråhimlinger som gjør at målbare arealer blir 10 cm mindre enn faktisk bredde.

Kjellerrom vurderes alle som S-rom pga tilstand og bruk.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Renovering av opprinnelig bygningsmasse samt tilbygg.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Kjellerrom har for små vinduer for rømning, men rommene er kun beregnet på kortvarig bruk og er heller ikke soverom.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje	26	0	26			Garasje , Bod
<b>Sum</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>26</b>			

### Kommentar

Inneholder 2 separate rom.

Garasjedel/bod på ca 16m<sup>2</sup> og skåle/bod på ca 10m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra 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:* Bygningen er en eldre skåle/garasje med forholdsvis stort vedlikeholdsbehov.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
11.8.2022	Ole Romslo Traasdahl	Takstmann

### Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3432 LESJA	141	7		0	2803.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Romsdalsvegen 118

### Hjemmelshaver

Jora Malerservice AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kjøremsgrende i Lesja kommune.

Fin beliggenhet på solsiden av dalføret, med flott utsikt ut over dalen mot sør og vest, og bakenforliggende fjellområder.

Bra med solforhold og solgang på eiendommen.

### Adkomstvei

Følg E136 fra Dombås til du kommer til Joramo.

Fra Joramokrysset (Vestsidevegen) kjører en 750 m vestover langs E 136.

Ta så ned til venstre og ned på tunet til eiendommen. Da er du framme.

### Tilknytning vann

Tilknyttet felles vannanlegg i området. Privat anlegg.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Området er et typisk LNFR-område med spredt boligbebyggelse i tillegg til gårdsbruk.

### Om tomten

Skrånende tomtegrunn av for det meste leirholdige masser.

Dette er telefarlige masser, og en del telehiv synes derfor på grøntområdene, spesielt om våren.

Opparbeidet med grøntområder, busker og trær.

Noe gravearbeider er nylig utført rundt boligen i forbindelse med tilbygg og ny drenering.

Noe støy fra riksveien ovenfor merkes på eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Hjemmel til eiendomsrett er Jora Malerservice AS.

Ingen økonomiske heftelser er registrert i grunnboka.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
400 000	2019	Prisen indikerer at objektet var et større oppussingsobjekt.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ly forsikring		Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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/](http://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/YN1349>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon