

# Tilstandsrapport

📍 Hestetjosvegen , 3890

📖 VINJE kommune

# gnr. 37, bnr. 81, snr. 1

## Markedsverdi

**2 200 000**

Areal (BRA): Firemannsbolig 74 m<sup>2</sup>, Garasje 22 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.09.2023

Rapportdato: 06.10.2023

Oppdragsnr.: 13138-1074

Referansenummer: SL1115

Autorisert foretak: HR Takst Halvard Røv

Vår ref: Halvard Røv



Gyldig rapport  
06.10.2023

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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

### Rapportansvarlig

*Halvard Røv*

Halvard Røv  
Uavhengig Takstingeniør  
halroev@online.no  
958 48 033

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Firemannsbolig - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundament er av støpt ringmur med isolasjonsplater på utside ringmur, samt støpt isolert plate på mark.  
Yttervegger er i isolert bindingsverkkonstruksjon, kledd på utside med liggende kledning.  
Ytterdører er hovedinngangsdør til entre"/gang med ett smalt isolerglass i dørblad og terrassedør ut fra stu/kjøkken til veranda/terrasse.  
Terrassedør har stort glass-felt av energiglass i dørblad.  
Vinduer er 4 stk. fastkarmvinduer og 4 stk. vinduer med toppsving. Vinduer er med energiglass.  
Veranda/terrasse bygd i trekonstruksjon med terrassebord på bjelker er fundamentert til pilarer av søylebloss av leca. Veranda er på ca. 44 kvm. der de er overbygd del av veranda/terrasse ut fra terrassedør av veranda/balkong i leilighet i 2. etasje.  
Inngangsparti er med terrassebord på bjelker på ca. 10 kvm. Utekran på vegg ved siden av inngangsdør er også utekran for bruk til leilighet over i 2. etasje.  
Takkonstruksjon over seksjoner/leiligheter i 2. etasje er med loftsluke til loft (kaldtloft) og dermed ikke besiktiget. Takkonstruksjon er imidlertid i fagverkskonstruksjon med w-takstoler. Taket er tekket over tak med ståltakplater. Renner og nedløp i stål.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminatgulv i stue/kjøkken og begge soverom. Flis i entre"/gang.  
Vegger: MDF- pater i stue/kjøkken, begge soverom og entre"/gang.  
Himling: Huntonittpanel.  
Innvendige dører 4 stk. med dør inn fra entre2/gang til begge soverom og bad/vaskerom. Dør inn til teknisk rom fra stue/kjøkken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom:

Det er varmekabler i gulv som er flislagt og sokkelflis til vegg. Det er nedsenk i dusjsone med mosaikkfliser. Vegger er med baderomsplater. Himling er huntonittpanel som er godkjent panel i våtrom.  
Innredninger er med kran og veggsluk til vaskemaskin, baderomsinnredning vegghengt vv og dusjdører til dusj som kan slås inn mot vegg.  
Bad/vaskerom er fliser hele og fine i flis og fuger og sluk i dus ses slukmansjett klemt ned under klemring som det skal. I overgang sokkelflis og underkant baderomsplater er det fuget tett.  
Dette vurderes som en god løsning med tanke på tetting mellom sokkelflis og baderomsplate.  
Det er utført 3 partskontroll av bad/vaskerom, med ingen avvik funnet i bad/vaskerom.  
Det bemerkes likevel at det ikke er noen symptom på at det ikke er utført etter krav.

### Teknisk rom med sluk i gulv:

Gulvet er flislagt. Vegger er med smartpanel. himling er med huntonittpanel.  
Det er varmtvannsbereider montert med suk rett i tilknytning av sluk som det er krav til. Teknisk rom har vannfordelingsskap på vegg av vannrør i rør i rør. Det er lokk på vegg der evt. vannlekkasje fra vannrør skal synliggjøres å renne ut på gulv med sluk i teknisk rom.  
Rom med sluk i skal beregnes som våtromsgulv og her med at vann skal kunne renne ut på gulv er dette og da ett våtromsgulv.  
Avvik er ut fra at det ikke er fuktsikret med sokkelkant til vegg, men veggplater går helt ned mot flis.  
Det er vannrør av plast som kommer opp av gulv tilkoblet 2 stk. kobberrør fra teknisk rom inn til kran for vaskemaskin samt at dette og er hovedvann inn til vannfordelingsskap. Her ser en rett ned på betonggulv rundt plastslange (vanninntak) med ingen fuktetting . Det er også avvik på fall til sluk som kun er littinn fra dør ca. 0,5 mm. på 1. 0 meter og ikke fall ellers til sluk.  
Teknisk rom med sluk i gulv gis TG 2 og anbefales å bygge om etter krav til våtrom da det vil være mer konsekvenser ved en evt. vannlekkasje.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med over og underskap av hvitmalte fronter i høyglans. Benkeplate i foliert laminatplate.  
Kjøkkeninnredningen er med nedfelt platetopp i benkeplate med komfyr under og ventilator over platetopp.  
Nedfelt metallvaskeum i benkeplate.  
Oppvaskmaskin.  
Kjøl og frysenskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

El. skap i teknisk rom med fjernstyrt strømmåler og samsvarserklæring i el. skap fra 2018.  
Sentral for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i teknisk rom. Det er ventiler i himling i rom fra anlegget med 2 stk. ventiler i stue/kjøkken, en ventil i himling i hvert sitt soverom, en ventil i bad/vaskerom og en ventil i teknisk rom.  
Vannfordelingsskap med vannrør av rør i rør på vegg i teknisk rom.  
Varmepumpe montert på vegg i stue/kjøkken.  
Det er varmekabel i gulv i stue/kjøkken entre"/gang og bad/vaskerom.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel til garasjebygg, tun/parkering og framside langsides av byggets innganger med dør inn til 1. etasje og trapper opp til 2. etasje.  
Det er opparbeidet hage ut mot byggets gavlsider. Det er støttemur fra hage i gavlside fra denne seksjonen/leilighet til gruset innkjørsel/tun. støttemur er i murt fasadestein av betong.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Firemannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	74	71	3
<b>Sum</b>	<b>74</b>	<b>71</b>	<b>3</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	22	0	22
<b>Sum</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Firemannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger som eier har fått fra kommunen er det 3 soverom i, mens seksjonen har 2 soverom. Dør inn til soverom fra entre"/gang er det tegnet to soverom med skillevegg mellom mens det er bygd med ett stort soverom. Eier opplyser at leiligheten og leiligheter i bygget ble bygd med 2 soverom. Dette kun bemerkes og tas ikke noe annet forhold til. Rominndeling ellers stemmer med tegning samt utvendig fasade.

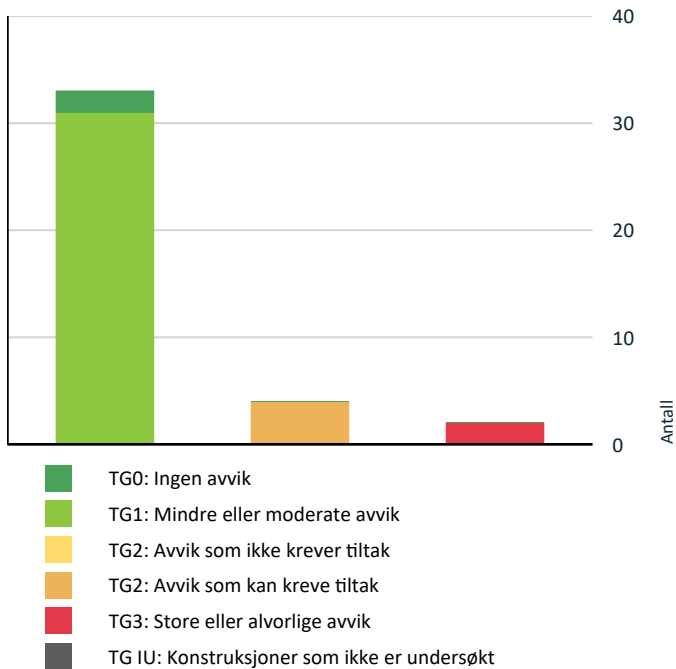
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegning, men opprinnelig var ikke en tilbygd car-port ut fra sidevegg med dør inn ene sidevegg. Eier opplyser at de fikk godkjent å bygge til car-port.

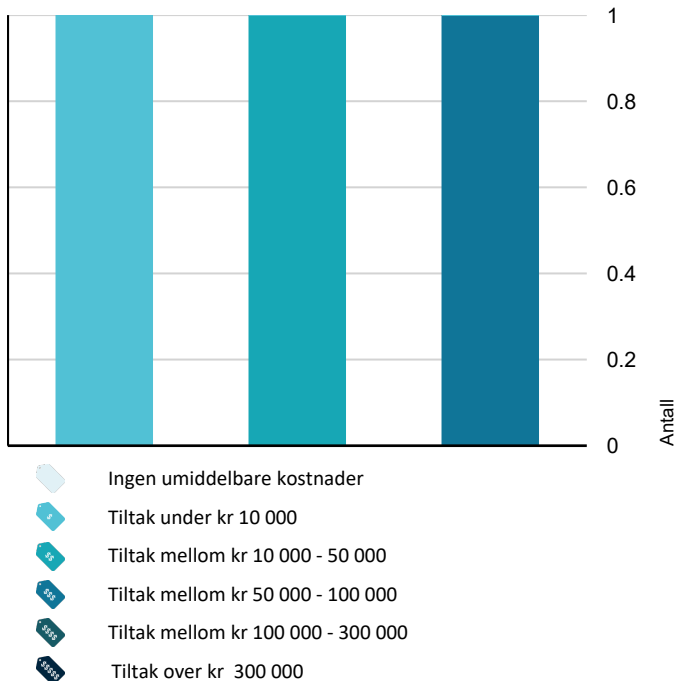
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Arealer på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig innvendig på befaringsdagen med type Leica disto TM8. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Det er viktig å merkes seg at eier/selger i de fleste tilfeller gir opplysning til Takstmannen om årganger på bygningsdeler og annen viktig informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysningene er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysning vil dette være antydning/vurdering fra Takstmannens og her kan det avvike fra faktiske forhold. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Takstmannen bes kontaktes dersom det er ting i rapporten som eier/revkirent eller kjøper ikke forstår eller er uenig i.

## Oppsummering av avvik

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

## Firemannsbolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Brannvarsler i himling i stue/kjøkken og i entre"/gang som er tilknyttet alle rom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Avvik er ut fra at det ikke er rekkverk fra plene ut mot tun, da høyde til grunn fra topp mur er innenfor krav til at det skal være rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### Våtrom > Overflater vegger > Annet rom med sluk/teknisk rom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik er ut fra at veggplater er montert helt ned på gulvflis og rommet her er ett våtromsgulv ut fra at det er sluk i gulv og montert varmtvannsbereder samt utløp på vegg fra evt. vannlekkasje fra vannfordelingsapparat på vegg.

Det er også noen synlige sprekker/åpninger i plateskjøter.

# Sammendrag av boligens tilstand

## **Våtrom > Overflater Gulv > Annet rom med sluk/teknisk rom** [Gå til side](#)

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Avvik av gulv er at det ikke foreligger noen dokumentasjon på membran. Det er ikke fuktsikret sokkelkant fra gulvflis opp på vegg, som må min. være 25 mm. opp fra gulv. Det er kun målt fall 0,5 mm. 1,0 meter inn fra dør mot sluk men fra sluk og inn mot rom måles det ikke fall i gulv til sluk. Min. krav til fall er 1:100 i gulv til sluk (dvs. 10 mm. på 1,0 meter). Ved vann inntak opp i gulv av plastslange ser en rett i betongplate rundt vannslange opp i gulv som da ikke er fuktsikret rundt.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Annet rom med sluk/teknisk rom** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik er ut fra at det ikke foreligger dokumentasjon på tettesjikt med slukmansjett ned under klemring.

## **Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Avvik som medfører TG 2 er ut fra kullfilter (med omluft).

# Tilstandsrapport

## FIREMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Opplyst

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Standard fra byggeår er med moderne standard

**Vedlikehold**  
Alminnelig vedlikeholdt

## UTVENDIG

### Taktekking TG 1

Taktekking av ståltakplater ser fra bakkenivå bra ut. Taktekking er sameiets felles ansvar

### Nedløp og beslag TG 1

Renner og nedløp i stål. Renner og nedløp er av sameiets felles ansvar.

### Veggkonstruksjon TG 1

Ingen unormale avvik på lodd av vegger eller noen indikasjon på noe galt eller feil med utførelse av yttervegger.

Vedlikehold av kledning er sameiets felles ansvar.

Vegger mellom seksjoner i 1. etasje er lydvegger av 2 ganger 2 x 4 " isolert bindingsverk med mellomrom (luft) mellom vegger av 2 x 4 ".

Vegger er med to lags gipsplater på hver side mot hver sin seksjon.

### Takkonstruksjon/Loft TG 1

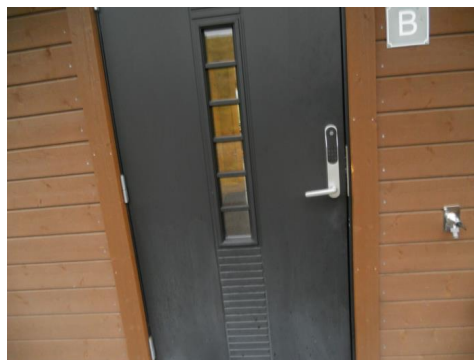
Takkonstruksjon er ikke besiktiget inne på loft da takkonstruksjonen er tilgang fra lofts-luke fra leiligheter i 2. etasje. Takkonstruksjon kun beskrives og er i fagverkskonstruksjon. Det er ingen opplysning eller noe symptom på noe galt eller feil i konstruksjon.

### Vinduer TG 1

Vinduer fra byggeår er av 4 stk. fastkarmvinduer og 4 stk. med toppsving.

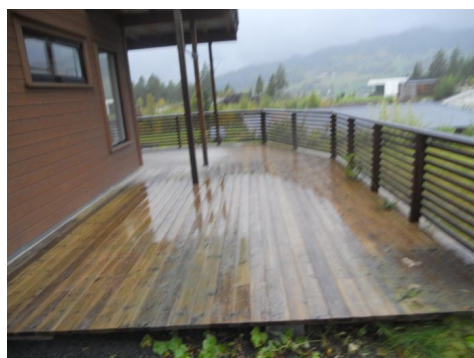
### Dører TG 1

Hovedinngangsdør til entre"/gang med smalt isolerglass i dørblad og balkongdør med stort glass-felt av energiglass i dørblad ut fra stue/kjøkkenen til veranda/terrasse.



### Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1

Veranda/terrasse er bygd i trekonstruksjon med terrassebord på bjelker, fundamentert til søyleblokk av leca.



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

Gulv er med laminatgulv i stue/kjøkken og begge soverom. I entre"/gang er det fliser.

(bad/vaskerom og teknisk rom beskrives av hvert sitt rom)  
Vegger er med malte flater av huntonittplater og gipsplater.  
Himlingsoverflater er med huntonittpanel.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Det er ingen unormale avvik av vater i støpt plate på mark.  
Etasjeskille mellom seksjoner fra 1. til 2. etasje er i isolert trebjelkelag av I- bjelker med lyd-bøyler under i- bjelker med 2 lags gipsplater for brannskille og lektet ned for ventilasjonsanlegg (ca. 17.18 cm. ned fra gipset lyd-bøyler).  
Opplysning fra en tidligere eier av firma som utførende entreprenør.

### Radon

TG 1

Bygget er utført med Radonsperre og fremvist bilde av radonsperre lagt i grunn under bygging

### Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører er 4 stk. hvitmalt dører med glatte dørblad. Dører er hele og fine i karm og dørblad og går bra i karm.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

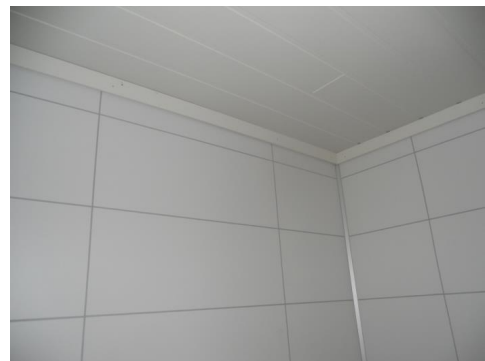
#### Generell

Bad/vaskerom forutsettes er bygd etter TEK 17 ut fra byggeår (2018).

### Overflater vegger og himling

TG 1

Himling er med Huntonittpanel.  
Baderomsplater på vegg er med silikonfuge i overgang/mellom baderomsplater og sokkelflis for tetting.  
Silikonfuge ser tett og fin ut og er en god løsning ved riktig utførelse.



### Overflater Gulv

TG 1

Fliser og fuger er hele og fine. Det er nedsenket gulv i dusjsone med mosaikkfliser i dusj.

Det er sokkelflis til vegg opp fra gulvflis opp på underside baderomsplater på vegg (beskrevet og under vegg i bad/vaskerom)  
Det er lokalt fall i dusjsone til sluk etter krav til fall (1:50) og fall på utside dusjsone mot dusj/sluk av fall i hele gulv innenfor krav (1:100).  
Det er etter krav ikke krav til fall på utside dusjsone men gulvet her er bygd med begge krav til fall i gulv som må ses på med god utførelse og godt innenfor krav til fall i gulv.  
Det er innenfor krav til min. høyde fra bunn dørterskel ved topp flis til topp slukrist (krav er min. 20 mm.).  
Det er fremvist dokumentasjon på 3 partskontroll av våtrom med ingen avvik av våtrom i 3 partskontroll av badet.



### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk i dusj i nedslagsfelt for vann fra dusjdyse.

# Tilstandsrapport



## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Alt av innredninger har sin funksjon i orden.  
Vegghengt wc forutsettes er med avrenning i klosett ved evt. lekkasje ut fra byggeår, da det ikke er noen synlig hull for drenering av evt. lekkasjevann på underside wc mot gulv.



## Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon er ventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegget.  
Det er til-luft mellom dørrblad og dørterskel til bad/vaskerom.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er ingen fuktutslag ved fuktmåling.

## ETASJE > ANNET ROM MED SLUK/TEKNISK ROM

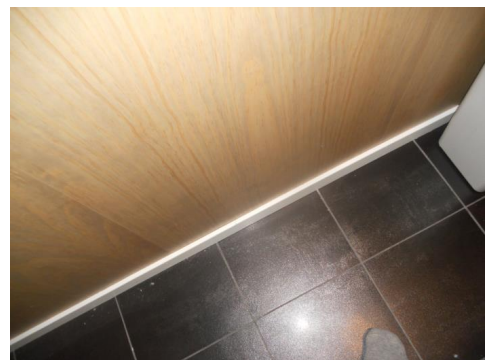
### Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membranetting av gulv.

## Overflater vegger

TG 2

Vegger i teknisk rom med sluk i gulv er av smartpanelplater.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik er ut fra at veggplater er montert helt ned på gulvflis og rommet her er ett våtromsgulv ut fra at det er sluk i gulv og montert varmtvannsbereder samt utløp på vegg fra evt. vannlekkasje fra vannfordelingskap på vegg.

Det er også noen synlige sprekker/åpninger i plateskjøter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket skal veggplater monteres mot en fuktsikret sokkelkant opp fra gulv (sokkelflis) min. 25 mm. opp fra gulv rundt vegger.

Noen mindre synlige sprekker i plateskjøter beregnes likevel som kun visuelt.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Himling er med Huntonittpanel.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Avvik av gulv er at det ikke foreligger noen dokumentasjon på membran. Det er ikke fuktsikret sokkelkant fra gulvflis opp på vegg, som må min. være 25 mm. opp fra gulv. Det er kun målt fall 0,5 mm. 1,0 meter inn fra dør mot sluk men fra sluk og inn mot rom måles det ikke fall i gulv til sluk. Min. krav til fall er 1:100 i gulv til sluk (dvs. 10 mm. på 1,0 meter). Ved vann inntak opp i gulv av plastslange ser en rett i betongplate rundt vannslange opp i gulv som da ikke er fuktsikret rundt.

For å luke avviket må gulvfliser tas opp og etablere med fall til sluk og fuktsikret sokkelkant til vegg (veggplater må da kuttet i bunn først). Gulvet må membrantettes og slukmansjett klemmes ned i sluk under klemring. Det er mulig at det er slukmansjett her men den lar seg ikke avdekke.

Det anbefales å bygge om teknisk rom etter krav til våtrom da konsekvensen av vannlekkasje vil kunne bli mer omfattende.

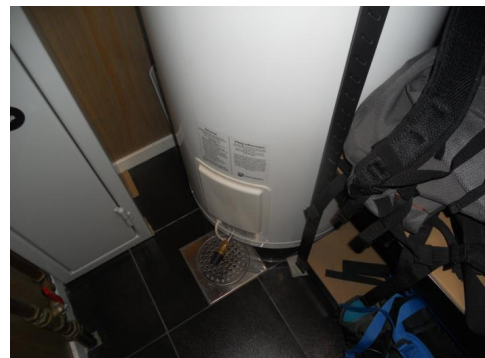
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Sluk, membran og tettesjukt

TG 2

Sluket av plastsluk rett ut for varmvannstanken er rett plassert på gulv og selve sluket ser bra ut.

Trettesjukt lar seg ikke avdekke og er ikke dokumentert.



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik er ut fra at det ikke foreligger dokumentasjon på tettesjukt med slukmansjett ned under klemring.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det fremlegges dokumentasjon på utførelse med slukmansjett

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Teknisk rom med sluk i gulv har ingen annen innredning enn det som er beskrevet under tekniske installasjoner.

## Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon er ventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegget i boligen. Det er også til-luft med luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da vannrør fra teknisk rom til vaskemaskin i motstående rom er åpne i teknisk rom og vannrør til vaskemaskin er mot vegg til kjøkken der innredning i kjøkken hindre tilgang for hulltaking.

(Hulltaking i bad/vaskerom er foretatt i motstående vegg i soverom mot dusj og baderomsinnredning i bad/vaskerom).

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

! TG 1

Over og underskap er av formpressede plater som er hvitmalte med høyglans.

Benkeplate er foliert laminatplate.

Innredningen er hel og fin i overflater og går fint i skuffer og skapdører. Platetopp underventilator er ikke opplyst om type (Induksjonstopp eller vanlig platetopp)



## Avtrekk

! TG 2

Ventilator har sin funksjon i orden. Det er viktig at kullfilter sjekkes og skiftes etter behov.



## Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Avvik som medfører TG 2 er ut fra kullfilter (med omluft).

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det vurderes ikke noe utbedringstiltak, annet enn at kullfilter må jevnlig kontrolleres og skiftes ut etter behov.

Avvik er ut fra krav med at det her er kullfilter som gir TG 2.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

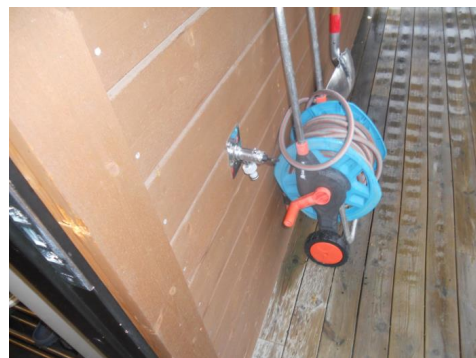
! TG 1

Vannrør er av plast rør i rør med vannfordelingsskap på vegg i teknisk rom. Det er løst plastdeksel i vannfordelingsskap mellom vannrør og skapdør som det skal være.

Vann inn fra grunn kommer mot skillevegg i teknisk rom til bad/vaskerom og er tilkoblet kobberør til plastrør, der kobberør går inn til vaskemaskin i bad/vaskemaskin og til vannfordelingsskap. Det er metallokk på vegg under vannfordelingsskapet der evt. lekkasjevann fra vannfordelingsskap synlig skal komme ut til gulv i teknisk rom med sluk i gulv.

Det er stoppe kran ved disse kobberør i teknisk rom.

På yttervegg ved siden av hovedinngangsdør er det utekran. Utekran til leilighet B og utekran til leilighet A i 1. etasje er også til bruk for leiligheter i 2. etasje C og D.



# Tilstandsrapport



## Avløpsrør

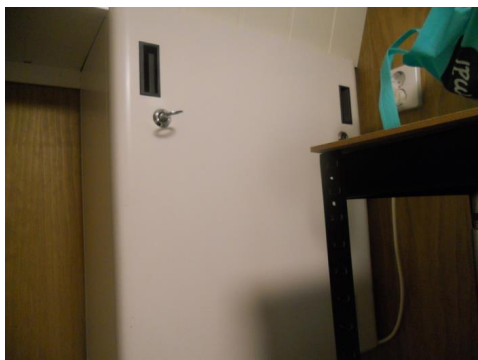
TG 1

Avløpsrør i plast ses inn bak skuffeseksjon i underskap under servant i kjøkkenbenk og i baderomsskap. Ingen synlig lekkasje eller noe galt med avløpsrør.

## Ventilasjon

TG 1

Det er ventilasjonsanlegg av type Ensy med sentral montert i teknisk rom. Sentral er med ventil i himling av 2 stk. i stue/kjøkken 1. stk. i teknisk rom, 1. stk. i bad/vaskerom, 1. stk. i hvert sitt soverom. Anlegget opplyses er vedlikeholdt i starten på september i 2023 med å rense alle rør



## Varmesentral

TG 1

Varmepumpe montert på vegg i stue/kjøkken



## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder montert i teknisk rom. Berederen er med direkte tilkobling som det er krav til etter 01.07 2014. Det er sluk i gulv rett ut foran berederen.

## Andre installasjoner

TG 1

Opplegg for nettverk på vegg i teknisk rom



## 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

El. skap montert på vegg i teknisk rom. Det er samsvarserklæring i el. skap fra 16.07. 2018 da fjernstyrt strømmåler ble montert.

# Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2018 Anlegget er fra byggeår 2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Alt av el. opplegg/arbeider forutsettes er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ukjent**

**Det avdekkes ikke noen feil eller mangelfullt av el. anlegg ved visuell besiktelse. Takstmannen anbefaler likevel på generelt grunnlag kontroll av el. fagmann evt. det lokale kraftselskap (VTK). Tilstandsgrad settes ut fra visuell besiktelse.**



## Branntekniske forhold

TG 3

Branntvarsler i himling i stue/kjøkken og i entre"/gang som er tilknyttet alle rom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Avvik som medfører TG 3 er ut fra at det ikke er brannslukningsapparat i leiligheten**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Ikke brannslukningsapparat i leiligheten**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Avvik er ut fra at det ikke er brannslukningsapparat. Dette er imidlertid fort og enkelt å skaffe.**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen er gravd ut og tilført grusmasser for byggegrunn.

### Drenering

TG 1

Det er ikke noen annen drenering enn naturlig ned i grunn da det er støpt plate på mark, som og da er normalt med drenering med støpt plate på mark.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Boligen er fundamentert til støpt ringmur med isolasjonsplater på utside og støpt isolert plate på mark.

# Tilstandsrapport

## Forstøtningsmurer

! TG 3

Forstøtningsmur (felles mur til sameiet) er fra gruset innkjørsel/tun mot hage/plen. Forstøtningsmur er murt betongstein av fasadeblokker. Muren ser i god stand, hel og fin ut

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Avvik er ut fra at det ikke er rekkverk fra plen ut mot tun, da høyde til grunn fra topp mur er innenfor krav til at det skal være rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

For å lukke avviket må det etableres med rekkverk på topp mur. Dette vil berøre felles for sameiet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Terrengforhold

! TG 0

Terrengforhold ser med fall fra bygg langs langside inngangsparti. Ut fra gavlvegg er det fall og terrengforhold som ser mer rett (i vater) og her kan det ikke utelukkes litt tidvis fall mot mur. dette vil være lite og lett/enkelt å utbedre med å fylle litt mer grusmasse her og vurderes ikke noe avvik av.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige vann og avløpsledninger er skjult, men det er ingen symptom eller opplysning på noe galt eller feil med utvendige vann og avløpsledninger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstillingsplass og bod

### Byggeår

2018

### Kommentar

Opplyst

### Standard

Alminnelig standard av felles garasje til sameiet

### Vedlikehold

Alminnelig vedlikeholdt

### Beskrivelse

Felles garasjebygg med en plass til hver seksjon med bod til garasjebygg til hver sin seksjon.

Garasjen er fundamentert til støpt plate på mark. Det er ett murt skift (sokkelkant) av leca-mur, pusset på utside mur. Yttervegger står mot mur sokkelkant av mur. Vegger er i uisolert bindingsverkkonstruksjon med åpen synlig konstruksjon innvendig. Vegger er kledd på utside med liggende kledning. Taket er i konstruksjon av pulttak. Takkonstruksjon er med åpen synlig uisolert konstruksjon i garasjedeler der en ser opp under undertakets underside av OSB-plater. Taket er teknet på utside med takpapp. Renne og nedløp i stål ut mot bakside bygg.

Det er hver sin el. styrt leddport inn ved hver sin garasje plass og felles dør inn på ene sidevegg av garasjebygg. Det er satt opp en car-port ut fra side av bygg med dør inn fra utside.

Innvendig er det skillevegg fra garasjeplasser mot bakside bygg der det er dør inn til hver sin bod. Skillevegg til bod er i trekonstruksjon med OSB-plater på utside og innside. Vegg til bod forutsettes er isolert da dør inn er isolert dør som er tetet med isolasjonsskum rundt karm. Himling inne i bod er med OSB-plater og forutsettes da og isolert himling. Det er panelovn på vegg i bod.

Det er lagt opp til el. bil lader i denne garasje plass.

Garasje plass er på ca. 17 kvm. for denne seksjon og boden tilhørende seksjonen er på ca. 5,0 kvm. til sammen ca. 22 kvm.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

74 m<sup>2</sup>/71 m<sup>2</sup>

*Firemannsbolig:* Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Annet rom med sluk/teknisk rom

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 22 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 600 000

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

2 200 000

## Konklusjon markedsverdi

2 200 000

## Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked, slik den fremstår på befaringstidspunktet, størrelse, standard/tilstand og beliggenheter lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kostnader av brøyting/strøing/forsikring for denne seksjonen	Kr.	12 000
Alminnelige vedlikeholdskostnader	Kr.	3 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>15 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Firemannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
<b>Sum teknisk verdi - Firemannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 380 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>120 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	100 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdi består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi er beregnet av denne part sin verdi av hele tomt til sameiet dvs. kr. 400.000

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</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?

Aralet 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. Arealen 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 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

## Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	74	71	3	Entré/gang, Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken	Annet rom med sluk/teknisk rom
<b>Sum</b>	<b>74</b>	<b>71</b>	<b>3</b>		

### Kommentar

Arealer er oppmålt etter Takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger som eier har fått fra kommunen er det 3 soverom i, mens seksjonen har 2 soverom. Dør inn til soverom fra entre"/gang er det tegnet to soverom med skillevegg mellom mens det er bygd med ett stort soverom. Eier opplyser at leiligheten og leiligheter i bygget ble bygd med 2 soverom. Dette kun bemerkes og tas ikke noe annet forhold til. Rominndeling ellers stemmer med tegning samt utvendig fasade.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	22	0	22		Garasje , Bod
<b>Sum</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>		

### Kommentar

Arealer er oppmålt etter Takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940).

Areal er av del tilhørende seksjon 27 B med garasje plass på ca. 17 kvm. og bodrom inn på bakside garasje plass på ca. 5,0 kvm. Alle garasjeplasser har eget bodrom. Det er bygd en car-port ut fra sidevegg med dør inn til garasjebygget. Car- port er ikke på tegning. Eier opplyser at car-port ble godkjent oppført.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det foreligger ikke tegning, men opprinnelig var ikke en tilbygd car-port ut fra sidevegg med dør inn ene sidevegg. Eier opplyser at de fikk godkjent å bygge til car-port.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:**

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2023	Halvard Røv	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3825 VINJE	37	81		1	2200 m <sup>2</sup>	Nibo Gårdskart	Eiet

#### Adresse

Hestetjosvegen 27 B, 389 Vinje

#### Hjemmelshaver

Jarand Grøstad Barstad og Espen Mellbye Larsen  
eier hver sin 1/2 part av ideell andel.

#### Kommentar

Tomten eies 25% med ideell andel hver av sameiet.

Det foreligger ingen opplysning om utvendig vedlikeholdsplikt.

Det foreligger ingen opplysning om evt. forretningsfører av sameiet.

Det opplyses at det ikke er etablert noe navn på sameiet men det er under bearbeiding med navn på sameiet.

#### Eierandel

1 / 4

#### Organisasjonsnr

937891512

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Åmot som er sentrum i Vinje kommune i ett etablert felt av boliger med eneboliger og leiligheter. Det er ca. 2,0- 2,5 km. til sentrum, med butikker, offentlige kontorer mm.

### Adkomstvei

Kommunal vei inn i området med felles privat avkjørsel til tun og foran felles garasje

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

### Regulering

Boligen ligger i ett regulert felt

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel/tun og plen i hage. Det er forstøtningsmur opp til hage/plen fra gruset innkjørsel.

### Tinglyste/andre forhold

Taksten forutsetter at eiendommen er forsikret.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten.

Før øvrig ingen spesielle forhold Takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 940 000	2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Takstingeniøren	28.09.2023	Egne observasjoner	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	28.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	28.09.2023	Opplysninger	Ikke gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	29.09.2023		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.

## 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/SL1115>

## 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