



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Liarbergvegen 265, 2669 BJORLI

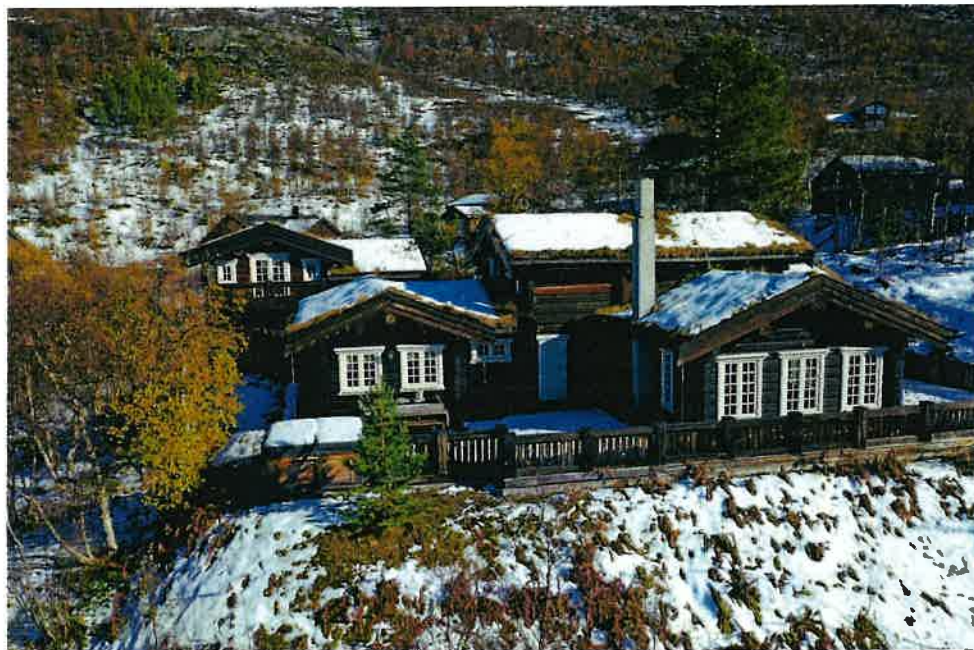
 LESJA kommune

 gnr. 2, bnr. 944

Markedsverdi

7 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 09.10.2024

Oppdragsnr.: 16633-24098

Referansenummer: BR9206

Autorisert foretak: Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Olav Brevik

Vår ref:



SIVILINGENIØR
BJØRN OLAV BREVIK



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Siv.ing. Bjørn Olav Brevik

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik er en kompetansebedrift innen taksering av eiendom og bygninger, samt uavhengig kontroll i byggesaker.

Vi holder til i Isfjorden i Rauma kommune i Møre og Romsdal, men påtar oss oppdrag i store deler av landet.

Vi kan være behjelpelig med eventuelle forhold i din byggesak, fra byggesøknader, prosjekt- og prosjekteringsledelse, byggeledelse og eventuell funksjon som byggherreombud.

Vi utfører tetthetskontroll av bygninger og kan også utføre termografering av din bygning med sertifisert termografør.



Rapportansvarlig

Bjørn Olav Brevik

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@bobrevik.no

907 61 537



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen og anneks er fra 2008/2009.

Bygningene synes å være normalt vedlikeholdt og har normal slitasje i forhold til bygningsdelenes alder. Bygningene vurderes til å være i relativt god stand, dog med endel avvik, se detaljer under den bygningsmessige beskrivelsen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen av taksperrer i tre med bæring på takåser av rundtømmer, og med takteking av torv, lagt på undertak med papp og knasteplast. Takrenner av tre, med nedløp av kjetting. Yttervegger er tømmerkonstruksjon av 8" tømmer med synlig beiset tømmer på utside. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass. Bygningen har 2-fløyet malt ytterdør som hovedinngangsdør. Verandadører i malt tre med 2-lags energiglass. Terrasser av impregnert tre mot sør og vest, med utgang fra stue og bad. Betongplattning foran hovedinngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasje har parkett og skiferflis på gulv, veggflater med beiset tømmer, samt lasert trepanel i innvendig tak. Loftetasje har lakkert tregulv, veggflater med beiset tømmer, samt lasert trepanel og synlige takåser av rundtømmer i innvendig tak. Boligen har 2 elementpiper, hvorav kun en er i bruk. Åpen skiferpeis med gnistfanger i stue. Bygningen har tretrapp med rekkverk mellom etasjene. Returrekkverk i loftetasje. Malte fyllingsdører som innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje:

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, beiset tømmer på vegger og beiset trepanel i innvendig tak. Malt heltre innredning med heltre benkeplate og 2 nedfelte servanter. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med glassvegger og termostatstyrt armatur. Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Vaskerom:

Vaskerom har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, tømmervegger og trepanel i innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert vaskekum i stål. Faste hyller og overskap. Det er ingen ventilering av rommet.

Bad loftetasje.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, beiset tømmer på vegger og beiset trepanel med synlig rundtømmer takås i innvendig tak. Beiset heltre innredning med heldekkende servant. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med glassvegger og termostatstyrt armatur. Badekar. Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Aktuell byggeforskrift for våtrommene er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken har skiferflis på gulv, veggflater med beiset tømmer, samt beiset trepanel i innvendige tak. Kjøkkeninnredning med hvitmalte profilerte fronter og benkeplater i heltre. Enkelte glassdører i overskap. Integreerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående side by side kjøøl-/frysenskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue i tilknytning med badet. Rommet har flislagt gulv, tømmervegger og trepanel i innvendig tak. Innredning/benker i osp. Badstuovn type Tylø sport 8.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Sanitæranlegg med innvendige vannledninger av plast utført som rør i rør, og med avløpsrør av plast.

Det er lagt fordelingsrør fra teknisk rom til anneks.

380 liters varmtvannsbereder, plassert i teknisk rom.

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vann-vann varmpumpe type Thermia Diplomat TWS 6, plassert i teknisk rom.

Varmepumpa forsyner også annekset med varme og varmt forbruksvann.

Vannbåren gulvvarme i alle rom hovedetasje, radiatorvarme på loft.

El-anlegg med 40 Amp overbelastningsvern, fordelt på 16 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.

Anlegget har jordfeilbrytere.

Varmekabler i baderomsgulv på loft.

Bygningen har røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt i skånende terreng, på byggegrunn av løsmasser.

Bygningen har grunnmur i isolerte ringmurselementer.

Drensledninger av ukjent utførelse og omfang.

Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av plast.

Det er montert varmekabel på stikkledning for vann.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	241 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	180 m ²
Totalpris	7 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Rom benevnt "Bod/vask" benyttes som teknisk rom.

Rom benevnt "Bod" benyttes som vaskerom.

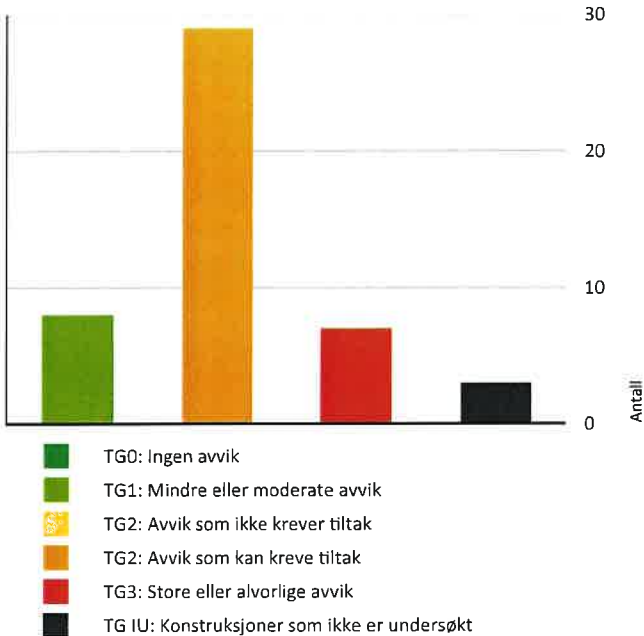
Anneks

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

Inntegnet carport er kledd inn og benyttes som boder.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om konstruksjoners alder er basert på opplysninger fra eiere og tidligere takstdokumenter. Kontroll av fall på gulv er utført med planlaser Elma Laser X360. Fuktsøk/fuktmåling er utført med Protimeter MMS2. Mekanisk avtrekk er kontrollert med Tiny CX røykmaskin. Tak og pipe er besiktiget ut fra dronebilder.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

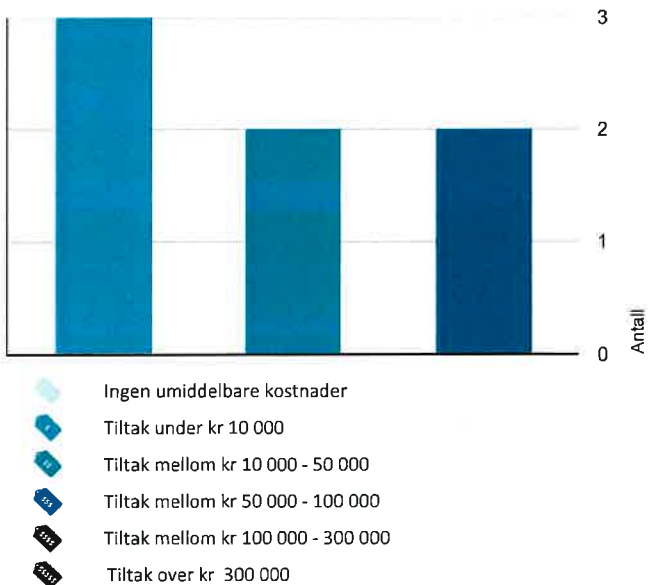
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken/spiseplass > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken/spiseplass > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår ihht eiere.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrenner har punktvis lekkasjer



Kjetting som nedløp leder vann til betongplatt

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av torv, lagt på undertak med papp og knasteplast

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen er dels snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



Kjetting som nedløp leder vann til veranda

Nedløp og beslag

Takrenner av tre, med nedløp av kjetting.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Takvann ledes ikke bort fra bygning.

Ett nedløp ender på betongplatt ved hovedinngang og forårsaker vann stående på platten.

Vindskier har behov for behandling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Vindskier med behov for behandling

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er tømmerkonstruksjon av 8" tømmer med synlig beiset tømmer på utside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses om stedvis trekkfulle laftepunkter i yttervegg. Tømmer går noe nært betongplatt ved inngang. Malingsslott utside mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lafteknuter må kontrolleres og ev tettes.

Bygningen har stedvis behov for utvendig behandling.



Noe åpen lafteknute



Malingsslott utside



Malingsslott utside

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen av taksperrer i tre med bæring på takåser av rundtømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Gjennomføring for pipe må utbedres.



Utett pipegjennomføring

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Enkelte malingsslitte vinduer/omramminger/vannbrett

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Malingsslott omramming/vannbrett

Tilstandsrapport



Malingslitt omramming/vannbrett



Malingslitt sprosse

TG 2 Dører

Bygningen har 2-fløyet malt ytterdør som hovedinngangsdør, Verandadører i malt tre med 2-lags energiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Slitte pakninger, dørstokk og overflater på hoveddør, Det er i utgangspunktet en uisolert dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, eventuelt utskifting av hoveddør.



Slitte overflater på hoveddør



Slitt dørstokk og utside på hoveddør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser av impregneret tre mot sør og vest, med utgang fra stue og bad. Det er på befaringsdagen en jacuzzi på betongplate ved terrassen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

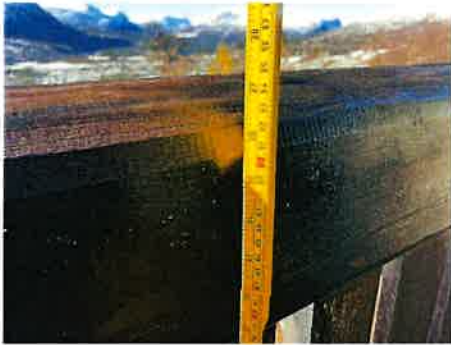


Lokal råte i rekkverk



Snødekket verandadekke

Tilstandsrapport



For lavt rekkverk

TG 1 Utvendige trapper

Betongplattning foran hovedinngang.



Fuktskjolder på gulv under radiator

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Hovedetasje har parkett og skiferflis på gulv, veggflater med beiset tømmer, samt lasert trepanel i innvendig tak.
Loftetasje har lakkert tregulv, veggflater med beiset tømmer, samt lasert trepanel og synlige takåser av rundtømmer i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Stedvis noe slitte overflater.

Noe oppsprekking av tømmervegger.

Fuktskjolder på gulv under radiator på loftstue.

Tørkesprekker mellom gulvbord på loftstue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.



Oppsprukket tømmer



Tørkesprekker mellom gulvbord



Oppsprukket tømmer

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hovedetasje har betong gulv på grunn.
Isolert trebjelkelag mellom hoved- og loftetasje.

Vurdering av avvik:

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

Det måles 18 mm høydeforskjell på 1 m målelengde i loftstue.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Høyde gulv loftstue



Pipe trekker fukt



Høyde gulv loftstue



Ikke tilstrekkelig behandlet/beslått utvendig

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Krav om radonsperre kom i 2010.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

Bygningen har tretrapp med rekkverk mellom etasjene. Returrekkverk i loftetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 elementpiper, hvorav kun en er i bruk. Åpen skiferpeis med gnistfanger i stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utett pipegjennomføring på loft.

Pipe er ikke tilstrekkelig behandlet/beslått utvendig og vil kunne trekke fukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe bør behandles/beslås/forblendes utvendig



For store åpninger

Tilstandsrapport



Manglende håndløper

Innvendige dører

Malte fyllingsdører som innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte slitte innerdører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold



Slitt dør

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift for rommet er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.



Bad

HOVEDETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Rommet har beiset tømmer på vegger og beiset trepanel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er tømmervegger i våtsoner ved servanter og ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

HOVEDETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

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

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport



Høyde ved sluk



Høyde ved dør

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulv.
Ukjent tettesjikt/membran under flis

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke membran/tettesjikt i på vegg i dusjsone og ved servanter.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk



Åpning i hjørne ved dør



Manglende membran på vegg i dusjsone



Manglende membran på vegg ved servant

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Malt heltre innredning med heltre benkeplate og 2 nedfelte servanter.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett med glassvegger og termostatstyrt armatur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Nederste skuffer på innredning lar seg ikke åpne.
Gjennomslag av kvist på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvlister må omarbeides slik at skuffer kan åpnes.

Tilstandsrapport



Nederste skuff lar seg ikke åpne
Gjennomslag av kvist

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i vegg.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Manglende tilluft



Godt avtrekk

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er 20 cm tømmervegger rundt rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift for rommet er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.



Vaskerom

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har tømmervegger og trepanel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er tømmervegger i våtsone ved vaskeum.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Høyde ved sluk



Høyde ved dør

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulv.
Ukjent tettesjikt/membran under flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Membran/slukmansjett er ikke synlig under hele klemringen, og er derav ikke korrekt tilsluttet.

Mangelfull utførelse av membran ved rørgjennomføring i gulv/vegg.
Manglende membran på vegg ved vaskeum.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Membran ved rørgjennomføring må etableres.

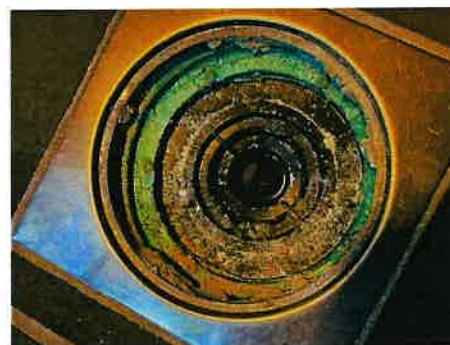
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende membran på vegg ved vaskeum



Mangelfull utførelse av membran



Sluk

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert vaskeum i stål.
Faste hyller og overskap.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende tilluft

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er 20 cm tømmervegger rundt rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift for rommet er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.



Bad

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har beiset tømmer på vegger og beiset trepanel med synlig rundtømmer takås i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er tømmervegger i våtsoner ved servant og ved dusj/badekar.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er målt ca 21 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

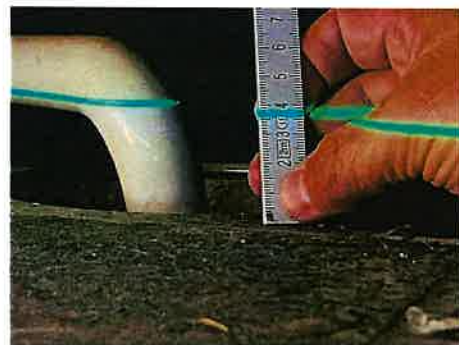
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

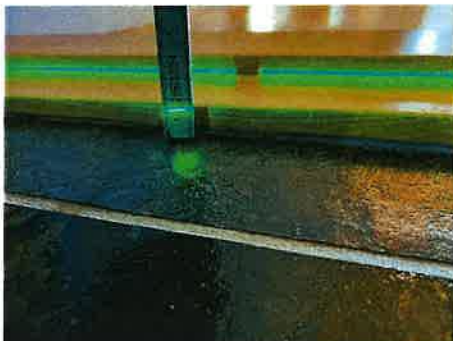
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall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

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales.



Høyde ved sluk

Tilstandsrapport



Høyde ved dør

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulv.
Ukjent tettesjikt/membran under flis.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke membran/tettesjikt i på vegg i dusj- og badekarsoner og ved servant.

Det er ikke synlig membran/slukmansjett i sluket, en kan derfor ikke med sikkerhet fastslå at det er forskriftsmessig membran i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk



Manglende membran på vegg i dusj- og badekarsoner

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beiset heltre innredning med heldekkende servant.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett med glassvegger og termostatstyrt armatur
Badekar.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i vegg.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Manglende tilluft

Tilstandsrapport



Godt avtrekk
LOFTETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Det er 20 cm tømmervegger rundt rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Kjøkken



Brist i koketopp

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN/SPISEPLASS

Overflater og innredning

Kjøkken har skiferflis på gulv, veggflater med beiset tømmer, samt beiset trepanel i innvendige tak.

Kjøkkeninnredning med hvitmalt profilerte fronter og benkeplater i heltre.

Enkelte glassdører i overskap.

Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og oppvaskmaskin.

Frittstående side by side kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Brist i koketopp.

Slitte hengsler på dør over microbølgeovn.

Rør-i-rør har ikke tettemuffer i benk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Koketopp må skiftes.

Hengsler på dør må skiftes/justeres.

Rør-i-rør må avsluttes på godkjent måte.



Manglende tettemuffer



Slitte hengsler over microbølgeovn
HOVEDETASJE > KJØKKEN/SPISEPLASS

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er avvik:

Kjøkkenet er på befaringsdagen uten strøm, og ventilatoren er derfor ikke funksjonsprøvd.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilator må kontrolleres når strømkurs er utbedret.



Kvae på sittebenk

SPESIALROM

HOVEDETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue i tilknytning med badet.

Rommet har flislagt gulv, tømmervegger og trepanel i innvendig tak.

Innredning/benker i osp.

Badstuovn type Tylø sport 8.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Endel svetting av kvae på bjelker, med drypp på benker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand.



Badstue



Kvae på tømmer

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av plast utført som rør i rør.

Fordelerskap og stoppekran er plassert i teknisk rom.

Det er lagt fordelingsrør fra teknisk rom til anneks.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Stoppekran



Fordelerskap

Tilstandsrapport



Manglende tettemuffer

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Vann-vann varmepumpe type Thermia Diplomat TWS 6, plassert i teknisk rom.

Varmepumpa forsyner også annekset med varme og varmt forbruksvann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe angir feil på elektrisk ettervarme

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpa må kontrolleres av fagkyndig.

TG 1 Varmtvannstank

380 liters varmtvannsbereider type OSO REX 400-380 fra 2007, plassert i teknisk rom.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom hovedetasje.
Noe radiatorvarme på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tegn på svette/rust på radiator på loftstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.



Fordeleskap for vannbåren varme



Rust på radiator

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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-anlegg med 40 Amp overbelastningsvern, fordelt på 16 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.

Anlegget har jordfeilbrytere.

Varmekabler i baderomsgulv på loft.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Samsvarserklæringer må framskaffes.



Kursfortegnelse



Ryddig el-skap

TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygningen har røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det kan ikke observeres slukkeredskap i bygningen.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drensledninger av ukjent utførelse og omfang fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte ringmurselementer.

TG 2 Terrengforhold

Tomt i skrått terreng, arrondert flattere rundt bygningene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Området ligger i aktsomhetsområde for snøskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



Flatt terreng inn mot grunnmur

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av plast fra byggeåret.

Det er montert varmekabel på stikkledning for vann.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår ihht eiere.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er oppført med isolerte ringmurselementer og støpt plate mot grunnen.
Yttervegger i 8" tømmer og stav/laft med stående trekledning.
Takkonstruksjon med isolert sperretak med bæring på takåser av rundtømmer (noe åpninger i opplegg mellom takåser og yttervegger).
Isolert bjelkelag mellom etasjene.
Taktekking av torv.
Vinduer av tre med 2-lags isolerglass (brist i glass i stue/kjøkken).
Malt fylligsdør som inngangsdør.
Veranda med utgang fra stue/kjøkken.
Innvendig trapp i tre, med manglende håndløper.
Hovedetasje har parkett og skiferflis på gulv, veggflater med tømmer, samt trepanel i innvendig tak.
Loftetasje har tregulv, veggflater med tømmer, samt trepanel i innvendig tak.
Bad har flislagt gulv, panelte vegger og panel i innvendig tak.
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og benkeplater i heltre.
Komfyr, kjølfryseskap og oppvaskmaskin.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett på bad.
El-anlegg med 6 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.
Vannbåren gulvvarme i hovedetasje.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet.



Kjøkken i anneks

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter	Kr.	14 944
Eiendomsskatt	Kr.	9 860
Forsikring (anslått)	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader (anslått)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	5 550 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	1 680 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 7 230 000

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.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 750 000
--	------------	------------------

Hovedbyggets BRA/BRA-i

180 m²/180 m²

Fritidsbolig: Stue, Kjøkken, 5 Soverom, 2 Bad,
Badstue, Entré, Vaskerom, Teknisk rom, Loftstue

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 61 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 8 750 000

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

7 300 000

Konklusjon markedsverdi

7 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Liarbergvegen 119 ,2669 BJORLI 0 m ² 2021 0 sov	15-12-2020		4 113 933		4 113 933	
2 Liarbergvegen 77 ,2669 BJORLI 0 m ² 2022 0 sov	24-04-2022		5 700 000		5 700 000	
3 Liarbergvegen 145 ,2669 BJORLI 92 m ² 2017 3 sov	05-04-2024	4 390 000	4 090 000		4 090 000	44 457
4 Liarbergvegen 61 ,2669 BJORLI 128 m ² 2019 4 sov	09-08-2020	5 490 000	5 250 000		5 250 000	41 016
5 Lysbakkenvegen 90 ,2669 BJORLI 158 m ² 2008 3 sov	21-09-2021	5 950 000	6 050 000		6 050 000	38 291
6 Liarbergvegen 240 ,2669 BJORLI 164 m ² 2020 4 sov	07-10-2024	5 700 000	5 700 000		5 700 000	34 756

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

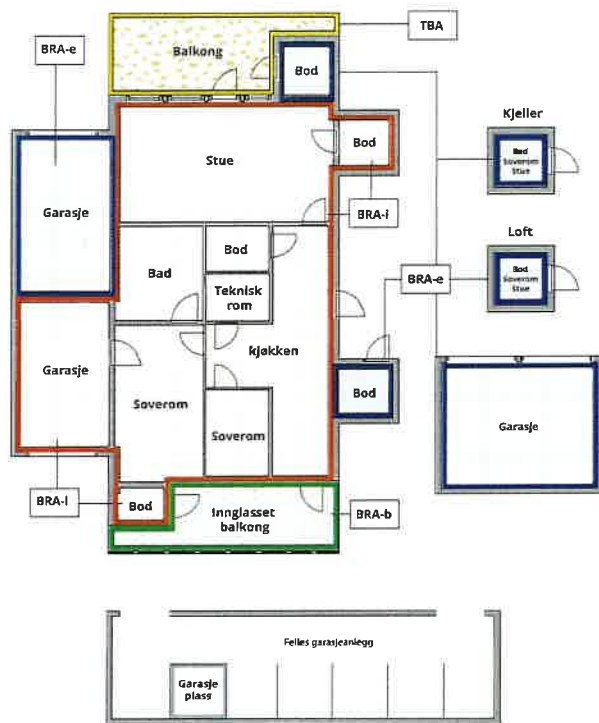
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	138			138	69
Loftetasje	42			42	
SUM	180				69
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue , Kjøkken/spise plass , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Badstue , Entré , Vaskerom , Teknisk rom		
Loftetasje	Loftstue m/ trapp , Bad , Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom benevnt "Bod/vask" benyttes som teknisk rom.

Rom benevnt "Bod" benyttes som vaskerom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	18	18		36	5		36

2. etasje	25	25	4	18	43
SUM	43	18	9	18	79
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom , Bad , Gang	Bod , Bod 2	
2. etasje	Stue/kjøkken , Soverom		

Kommentar

Areal i soverom i 2.etasje er ikke måleverdig ihht gjeldende målestANDARD, pga for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inntegnet carport er kledd inn og benyttes som boder.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	175	5
Anneks	43	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Bjørn Olav Brevik	Takstingeniør
	Kåre Lund	Kunde
	Helge Rogne	Eier
	Edgar Sandanger	Repr for eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3432 LESJA	2	944		0	1663.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liarbergvegen 265

Hjemmelshaver

Aud Sandanger
Helge Rogne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i hyttegrend-område, ca 3 km fra Bjorli sentrum med alpinanlegg, butikker, hoteller, bensinstasjon og jernbanestasjon.

Skiløyper i nærheten.

Europavei 136 med bussforbindelser i retning Ålesund, Molde, Åndalsnes og Dombås passerer i sentrume av Bjorli.

Området er et av de mest snørike i landsdelen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat gruset veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse, Bjorlia Hyttefelt-sør.

Om tomten

Stort sett naturtomt, litt opparbeidet med grus og grøntområder rundt bygningene.

Gruslagt innkjøring med parkering på egen tomt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 786 720	2024	Ihht Eiendomsskattliste fra Lesja kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
5 500 000	2024	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	30.09.2024	Utskrift fra kart.regiondata.no, Lesja kommune	Gjennomgått		Nei
Eier	01.10.2024	Muntlige opplysninger gitt ved befarings	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.04.2007	Tegninger over hytte fra Estiske laftehus	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.08.2008	Tegninger over anneks fra Estiske laftehus	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg	19.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere verditakst	26.03.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere e-takst	11.03.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	23.11.2023		Gjennomgått		Nei
www.lesja.kommune.no		Oppslag av offentlige avgifter og eiendomsskatt	Gjennomgått		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 brukeren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/BR9206>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

