

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Solstadvegen 64, 2665 LESJA

 LESJA kommune

 gnr. 120, bnr. 6

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 11.04.2024

Rapportdato: 04.06.2024

Oppdragsnr.: 20314-1283

Referansenummer: NW8334

Autorisert foretak: Traasdahl Takst & Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Romslo Traasdahl

Vår ref: Ole Romslo
Traasdahl



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.

Traasdahl Takst & Consulting AS

Takseringsfirma



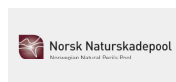
Rapportansvarlig

Ole Romslo Traasdahl

Uavhengig Takstingeniør

ole.traa@gmail.com

917 07 477



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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

Bolig opprinnelig bygget i 1950, men mer eller mindre totalrenovert i 2020 - 2024.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 2020-21. Fasade/kledning har liggende bordkledning som er beiset.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktro av OSB-plater.
Konstruksjonen er fra 2021, ny.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdører i 1.etg. Malt verandadør med glass i begge etg.

Boligen har en liten lufteveranda på 4m² i 2.etg.
I 1.etg finnes et overbygget inngangsparti på øvresiden, samt en romslig veranda på nord og vestsiden.
Oppført på søylepunkter mot grunnen, resten i impregnerte materialer og rekkverk.

Plassbygde tretrapper ned fra veranda og innganger. Disse med rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong (kjeller rom) og fliser. Veggene har malt tømmer, ferdigmalte plater, våtromsplater, og betong med maling i kjeller. Innvendige tak har trepanel (kjellerhimling), og himlingsplater i de øvrige etasjene.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom begge etasjene.

Boligen har isolert stålpipeline, og en vedovn i stua.

Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har malt betong/mur.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang i kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bygningen har blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i gang og bad i 1.etg.
Ingen adkomst-mulighet til denne for kontroll.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk mellom 1 og 2.etg.
Boligen har malt tretrapp ned til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Formpressede standard dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i 2.etg:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: bilder og opplysninger fra utførende firma.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3,5 cm fra underkant dørstokk.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rør i rør skap finnes i rommet.

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg. Rommet er helt nytt og ikke tatt i bruk. Hulltagning er derfor unødvendig.

Bad i 1.etg:

Renovert i 2014.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, skap, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering via veggventil. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har Epoq innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør synlig på bad i 1.etg. Rør i rør i resterende rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Står på bad/vaskerom i 2.etg.
Luft til luft varmepumpe
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Delvis skjult og delvis åpen installasjon, fra forskjellige byggeår.
Røykvarslere og slukkeutstyr finnes i bygningen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Masseutskiftet rundt murene.
Dreneringen er fra 2021.
Bygningen har betong grunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Under bad og gang i 1.etg antas det at ringmur er av lettklinkerblokker.
Terrenget rundt bygningen heller bort fra murene
Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 2023.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

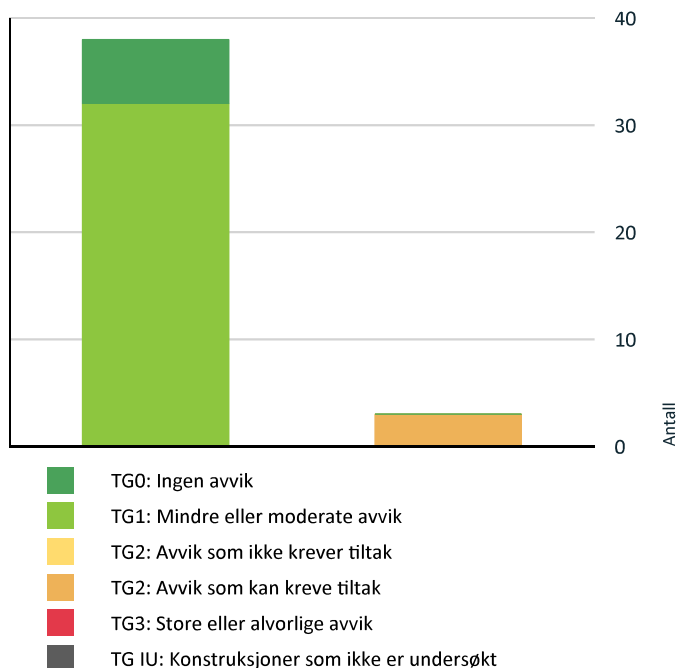
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/oppføringstidspunktet.

Takstmannen forutsetter at tilstandsrapporten blir lest nøye gjennom, og vurdert fortløpende under befaring. Gjerne sammen med en bygningskyndig person.

Selv om målinger og kontroller er foretatt kan det likevel være områder i boligen som ikke fysisk kan kontrolleres uten å foreta riving.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Hentet fra tidligere salgsoppgave,
Totalrenovert i 2020 - 2024.

Anvendelse
Bolighus over 3 plan.

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

Vedlikehold
Bygget er totalrenovert i perioden 2020-2024.

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Bygget på en etasje over opprinnelig stue
2024	Modernisering	Totalrenovering av hele boligen i perioden 2020-2024.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 2020-21. Fasade/kledning har liggende bordkledning som er beiset.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktro av OSB-plater. Konstruksjonen er fra 2021, ny.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Dører

Bygningen har malt hovedytterdører i 1.etg. Malt verandadør med glass i begge etg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en liten luftveranda på 4m2 i 2.etg. I 1.etg finnes et overbygget inngangsparti på øvresiden, samt en romslig veranda på nord og vestsiden. Oppført på søylepunkter mot grunnen, resten i impregnerte materialer og rekkverk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

Plassbygde tretrapper ned fra veranda og innganger. Disse med rekkverk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, vinyl, betong (kjeller rom) og fliser. Veggene har malt tømmer, ferdigmalte plater, våtromsplater, og betong med maling i kjeller. Innvendige tak har trepanel (kjellerhimling), og himlingsplater i de øvrige etasjene.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom begge etasjene.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipeline, og en vedovn i stua.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har malt betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 1950 Kilde: Eier

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i gang og bad i 1.etg. Ingen adkomst-mulighet til denne for kontroll. Ifølge eier var etasjeskillet i gangen åpnet under renoveringen, og ingen skade ble da registrert i blindkjelleren. 2 ventilert med rist finnes i ringmur her.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Flere ventilert til blindkjeller bør etableres. Viktig at slike rom ventileres godt.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Bedre ventilering må etableres.

Kjeller uten adkomst er en risikokonstruksjon. Det anbefales å lage inspeksjonsluke i ringmur slik at nærmere undersøkelser kan gjennomføres.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk mellom 1 og 2.etg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 2 Innvendige trapper - kjeller

Boligen har malt tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen er veldig bratt, men er lite i bruk da den kun fører ned til kjellerrommene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Formpressede standard dører.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder og opplysninger fra utførende firma.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3,5 cm fra underkant dørstokk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

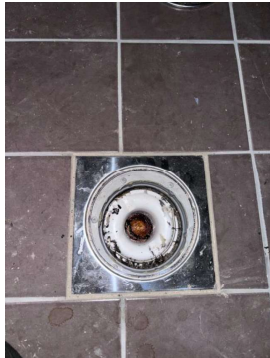
Tilstandsrapport

Sluk befinner seg under dusjkabinettet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Litt trangt å komme til sluken. Dusjkabinettet må løsnes og dras ut på gulvet for full tilgang til sluken.



Sluken under dusjkabinettet

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rør i rør skap finnes i rommet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er helt nytt og ikke tatt i bruk. Hulltagning er derfor unødvendig.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 cm.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Badet og sluken i dusjen i 1.etg.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, skap, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/ TRAPP TIL 2.ETG

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Epoq innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/ TRAPP TIL 2.ETG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kobberrør synlig på bad i 1.etg. Rør i rør i resterende rom.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Står på bad/vaskerom i 2.etg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har sikringskap med automatsikringer. Delvis skjult og delvis åpen installasjon, fra forskjellige byggeår.

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 Det foreligger samsvarserklæring fra Espeseth AS som er utførende firma.

Inntak og sikringskap

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

Noen få gjenstående arbeider på befaringsdagen.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

Røykvarslere og slukkeutstyr i bygningen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Masseutskiftet rundt murene.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Under bad og gang i 1.etg antas det at ringmur er av lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Terrengen rundt bygningen

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 2023.

Årstall: 1950 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Utebod / skåle

Byggeår

2013

Kommentar

Kun antatt byggeår

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Oppført på enkel fundamentering mot grunnen.
Overbygg i uisolert bindingsverk.
Stående faspanel som kledning.
Sperretak tekket med A-profilerte stålplater.
Plassbygget enkel tredør inn i bygget.
Fungerer som vedskjul på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/202 m²

Enebolig: Loftstue, 3 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Vindfang, 2 Gang, Bad, Stue/kjøkken, Stue, 3 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 4 750 000

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

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skogbrynet 3 ,2660 DOMBÅS 128 m ² 1997 4 sov	06-04-2020	2 100 000	2 650 000	0	2 650 000	20 703
2 Bjønnråket 60 ,2665 LESJA 153 m ² 2005 4 sov	29-06-2022	2 850 000	2 620 000	0	2 620 000	17 124
3 Solstadvegen 50 ,2665 LESJA 130 m ² 1975 3 sov	20-11-2022	1 900 000	1 900 000	0	1 900 000	14 615
4 Sagvegen 4 ,2660 DOMBÅS 177 m ² 1985 4 sov	25-08-2020	2 250 000	2 400 000	0	2 400 000	13 559
5 Langbakken 14 ,2665 LESJA 122 m ² 1994 2 sov	17-06-2019	1 850 000	1 600 000	0	1 600 000	13 115
6 Skogvegen 10 ,2660 DOMBÅS 133 m ² 1967 3 sov		1 825 000	1 700 000	0	1 700 000	12 782
7 Skardvegen 15 ,2665 LESJA 146 m ² 1978 4 sov	15-08-2019	1 700 000	1 700 000	0	1 700 000	11 644
8 Auravegen 40 ,2665 LESJA 155 m ² 1973 3 sov	28-05-2019	1 650 000	1 800 000	0	1 800 000	11 613

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader er kun stipulert av takstmannen. Dette omfatter kommunale avgifter, forsikring, strøm og årlig vedlikehold. Tallene blir derfor kun omtrentlige.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 380 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 470 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
--	-----	--------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000
------------------------------------	------------	---------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 520 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	210 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	210 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Stor og romslig tomt med god plass til flere bygninger.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

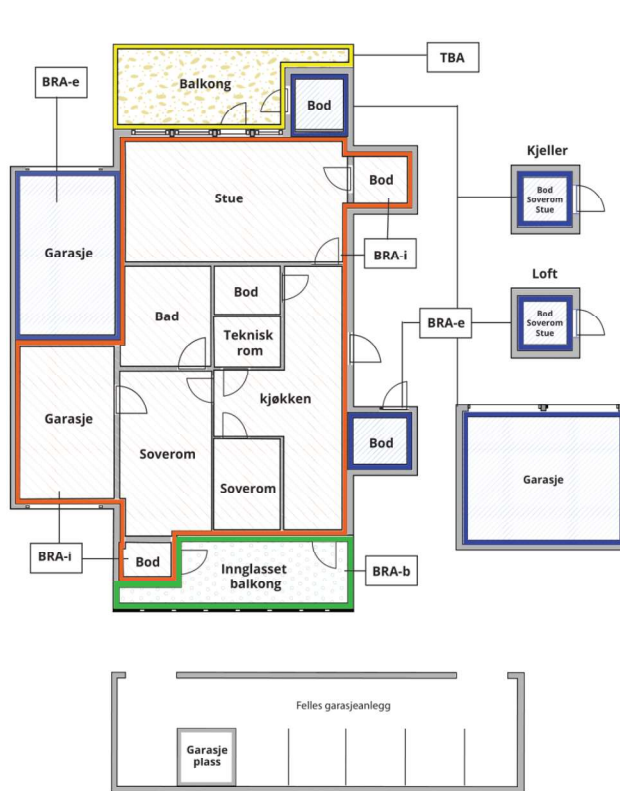
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
2. Etasje	74			74	4		74
1. Etasje	81			81	58		81
Kjellerrom	47			47			47
SUM	202				62		202
SUM BRA	202						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Loftstue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Bad , Stue/kjøkken m/ trapp til 2.etg, Tv-stue, Vindfang 2 m/kjellertrapp		
Kjellerrom	Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Kjellergang m/trapp		

Kommentar

I kjeller har det midterste rommet takhøyde på 2,02m. I tillegg et rom på 12,3m² som ikke er målbart da takhøyden er 1,86m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Totalrenovering

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Rømningsmulighet både via trapp og via veranda i 2.etg.

Garasje

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)				
Etasje		12		12			12
SUM		12					12
SUM BRA	12						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt opp på stedet og er innvendige mål.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	47
Garasje	0	12

Kommentar

Enebolig

I kjeller finnes et lagerrom med takhøyde på kun 1,86. Dette er på 12,3m2 men ikke målbart pga høyden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Ole Romslo Traasdahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3432 LESJA	120	6		0	3706.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solstadvegen 64

Hjemmelshaver

Jora Malerservice AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fin boligeiendom beliggende i Bø-grenda, Lesja kommune.
Området er preget av spredt bolig- og fritidsbebyggelse samt endel landbrukseiendommer.
Rolig område.

Adkomstvei

Avkjøring fra Vestsidevegen ca 200m sør for Bø grendahus.
Ta opp Solstadvegen og følg denne ca 400m.
Sving da inn på første grusvei opp til høyre. Da ligger eiendommen som bygg nummer 2 på venstre side.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Stor, relativt flat tomt som er opparbeidet. Det er en del etterslep på vedlikehold av tomten.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle heftelser registrert i grunnboka. Kun opplysninger om utskifting (beiterett) og 2 jordskiftesaker.
Ingen panteobligasjoner.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
320 000	2020	Kjøpt som et totalrenoverings objekt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	8	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 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.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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 [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/NW8334>

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