

Tilstandsrapport

📍 Oravegen 201, 6350 EIDSBYGDA

📖 RAUMA kommune

gnr. 138, bnr. 5

Markedsverdi

1 900 000

Areal (BRA): Enebolig 223 m²



Befaringsdato: 21.11.2023

Rapportdato: 29.11.2023

Oppdragsnr.: 16633-23120

Referansenummer: EE3900

Autorisert foretak: Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Olav Brevik



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.

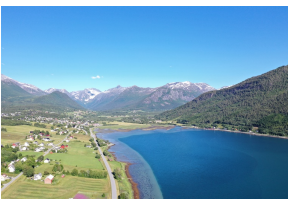
Siv.ing. Bjørn Olav Brevik

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

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er av eldre dato, og har endel akkumulert vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Innvendige overflater er generelt av eldre dato, og dette gjentas ikke for de enkelte rommene og bygningsdelene. Se forøvrig detaljer under den bygningsmessige beskrivelsen.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av w-takstoler i tre fra byggeåret, med undertak av rupanel og med takteking av Decra takpanner.
Fastmontert takstige.
Beslått pipe over tak.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, med liggende og stående trekledning på utside.
Malte trevinduer med 2-lags isoler- og energiglass.
Ytterdører i malt tre med enkle glass.
Ytterdør i tre og 2-lags glass i vaskerom.
Verandadør i malt tre og 2-lags glass.
Treplattung langs fasade mot sør.
Treplattung i forbiindelse med inngang i hovedetasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasje har vinylbelegg og teppe på gulv, veggflater med malt panel og malte plater og koreapanel, samt himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Underetasje har vinylbelegg på gulv, veggflater med panel og malt miljøstrie, samt himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Vedovn med glassdør og med komposittplate på gulv i stue i hovedetasje.
Vedovn med tett dør og metallplate på gulv i stue i sokkeletasje.
Malte fyllingsdører som innerdører i hovedetasje, finerte dører som innerdører i sokkeletasje.
Garderobeskap i melamin på enkelte soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i sokkeletasje:
Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger, samt malte himlingsplater i innvendig tak.
Rommet har eldre utslagsvask.
Lufteventil i tak og vegg.

Bad i sokkeletasje:
Bad med vinylbelegg på gulv, vinyltapet på vegger, samt malte himlingsplater i innvendig tak.
Rommet har servant med påkoblet dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Lufteventil i tak og vegg.
Rommet har varmekabler i gulv.

Bad i hovedetasje:
Badet har gulv med vinylbelegg, malt miljøstrie på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.
Rommet har servant med tilkoblet dusjslange.
Gulvmontert toalett.
Rommet har naturlig ventilering med avtrekksventil i tak.

Vaskerom i hovedetasje:
Vaskerommet har gulv med vinylbelegg, malt miljøstrie på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.
Vaskekum i stål.
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet har naturlig ventilering med avtrekksventil i tak.

Aktuell byggeforskrift for våtrommene er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i sokkeletasje:
Kjøkken har vinylbelegg på gulv, veggflater med malte plater, samt panel malte platehimlinger i format 60x120 cm i innvendige tak.
Eldre kjøkkeninnredning med folierte fronter/dører og benkeplater i laminat.
Heldekkende stål benkebeslag.
Frittstående komfyr.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken i hovedetasje:
Kjøkken har vinylbelegg på gulv, veggflater med malt miljøstrie, samt malte platehimlinger i formalt 60x120 cm i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning fra byggeåret, med folierte fronter/dører og benkeplater i laminat.
Heldekkende stål benkebeslag.
Frittstående komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Sanitæranlegg med vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-luft varmepumpe med innedel i stue i hovedetasje.
200 liters varmtvannsbereder for hovedetasje og 150 liters varmtvannsbereder for sokkeletasje.
El-anlegg med 50 Amp hovedsikringer, fordelt på 7 kurser med krussikringer og 1 kurs med automatsikringer i hovedetasje.
El-anlegg med 50 Amp hovedsikringer, fordelt på 8 kurser med krussikringer i sokkeletasje.
Varmekabler i bad, kjøkken, stue og soverom i sokkeletasje.
Stråleovn på bad på bad i hovedetasje.
Innlagt fiberkabel.
Boligen har slokkemateriell.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Tomt i skrått terreng på byggegrunn av løsmasser.
Bygningen har betonggrunnmur.
Murer av forskalingsblokker i betong i tilbygget garasje.
Drensledninger av ukjent utførelse og omfang fra byggeåret
Støttmurer av naturstein i forbindelse med parkering/innkjøring.
utvendige vannledninger av ukjent type.
Utvendige avløpsrør av plast med avløp til septiktank.
Septiktanken av ukjent type.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	223 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	223 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sokkeletasje	113	90	23
Hovedetasje	110	103	7
Sum	223	193	30

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

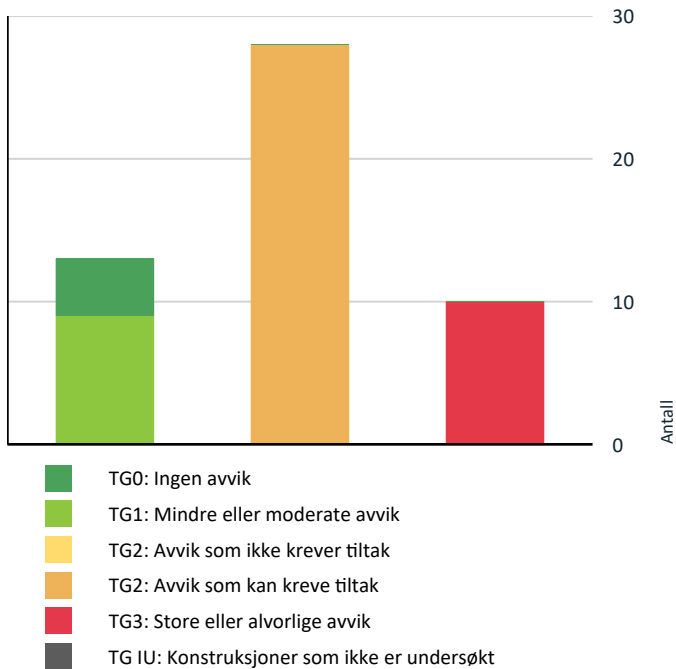
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik på fasade og grunnplan da inntrukket vegg på stue er bygget i samme veggliv som øvrig fasade.

Det foreligger ikke byggemeldingstegninger for underetasje, kun tegninger for ringmur. Etasjen er dermed sannsynligvis ikke omsøkt.

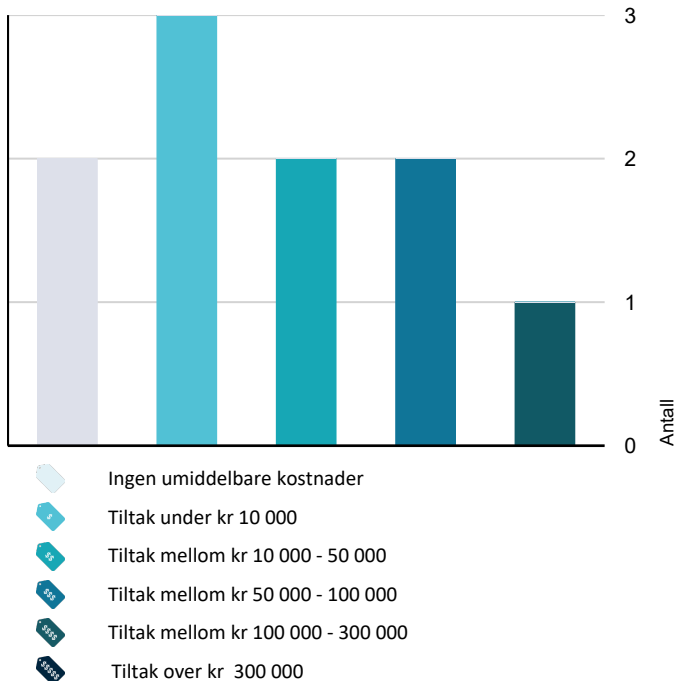
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om konstruksjoners alder er basert på opplysninger fra eier/revkurent.

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.

Taktekking og pipe er besiktiget ut fra dronebilder.

Kaldloft er besiktiget kun fra loftsluke.























Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Overflater Gå til side
 Innvendig > Overflater - sokkeletasje Gå til side
 Innvendig > Radon Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører Gå til side
 Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
 Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - sokkeletasje Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
 Tomteforhold > Drenering Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
 Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår ihht eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er av noe eldre dato og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av Decra takpanner fra ca 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mosegrodd taktekking

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tekking bør rengjøres



Tektekking med noe mose

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.
Vindskier i tre med gavlbleslag.
Fastmontert takstige.
Beslått pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Malingsslitte vindskier.
Skadet gavlbleslag.

Konsekvens/tiltak

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

Vindskier bør malerbehandles.
Beslag utbedres.



Slitte vindskier



Slitte vindskier, skadet gavlbleslag

Tilstandsrapport



Taknedløp kun ført til terreng



Skadet gavlbeslag

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende og stående trekledning på utside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsslitt og noe oppsprukken trekledning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningen bør malerbehandles



Malingsslitt trekledning



Malingslitt og noe småsprukken trekledning

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av w-takstoler i tre fra byggeåret, og med undertak av rupanel.

Takkonstruksjonen er ihht eier etterisolert.

Takkonstruksjonen er kun besikket fra luke pga manglende adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uryddig isolering på kaldloft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjon bør oppryddes



Uryddig isolering
Utplasserte musefeller

! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Enkelte vinduer har fått nytt glass 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

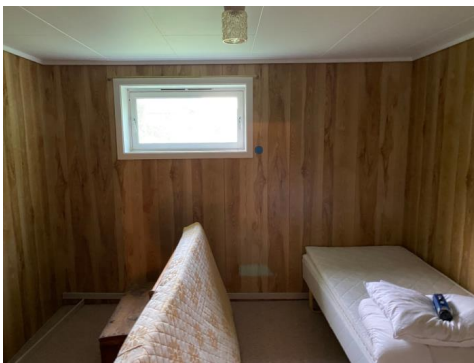
Malingslitte vinduer utvendig.

Soverom i sokkeletasje har for lite vindu mht dagslys.

Vinduer er av eldre dato og vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



For lite vindu mht dagslys



Malingslitte vinduer



Malingslitte vinduer

! TG 2 Dører

Ytterdører i malt tre med enkle glass.

Ytterdør i tre og 2-lags glass i vaskerom.

Verandadør i malt tre og 2-lags glass.

Alle dører er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Slitte utsider på dører.

Manglende innlisting av dør til vaskerom.

Dør på vaskerom mangler dekkskilt.

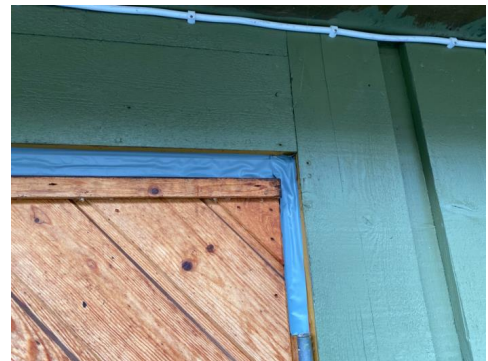
Ytterdør er av eldre dato og vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

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



Utett dør i sokkeletasje



Manglende innlisting av dør



Slitt utside på vaskeromsdør

Tilstandsrapport



Slitt utside på verandadør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplattung langs fasade mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk på ende mot vest

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Treplattung langs fasade



Manglende rekkverk

TG 1 Utvendige trapper

Treplattung i forbiindelse med inngang i hovedetasje

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Hovedetasje har vinylbelegg og tepper på gulv, veggflater med malt panel og malte plater og koreapanel, samt himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Generelt eldre og noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing må påregnes



Riss i platekledd vegg

TG 2 Overflater - sokkeletasje

Underetasje har vinylbelegg på gulv, veggflater med panel og malt miljøstrie, samt himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er avvik:

Generelt eldre og noe slitte overflater.

Fuktskader/mugg på kjellervegger i flere rom.

Konsekvens/tiltak

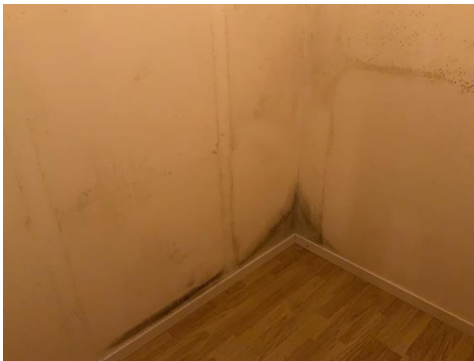
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Oppussing må påregnes

Tilstandsrapport



Fukt/mugg



Fukt/mugg

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Underetasje har betong gulv på grunn.
Isolert trebjelkelag mellom under- og hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er 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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

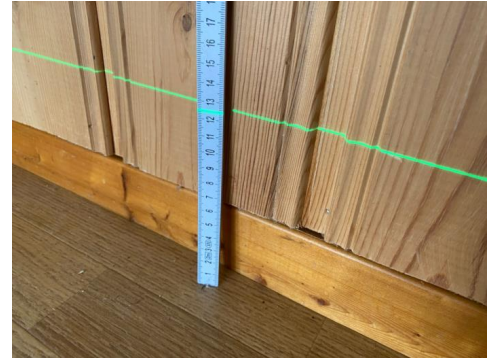
Følgende høydeforskjeller er målt:

- 30 mm høydeforskjell i stue i hovedetasje.
- 21 mm høydeforskjell i vindfang i hovedetasje.
- 13 mm høydeforskjell på ca 1 m målelengde ved vedovn i hovedetasje.
- Stedvis noe knirk i gulv i hovedetasje.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høyde stuegulv



Høyde gulv vindfang



Høyde gulv vindfang

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie av bolig skal det foreligge radonmålinger

Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

Ettløps elementpipe, med feiluke plassert i soverom i sokkeletasje.
Vedovn med glassdør og med komposittplate på gulv i stue i hovedetasje.
Vedovn med tett dør og metallplate på gulv i stue i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.



Riss i pipe



For liten avstand



For liten avstand

! TG 3 Rom Under Terreng

Rom under terreng har belegg på gulv og plater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt/mugg

! TG 2 Innvendige dører

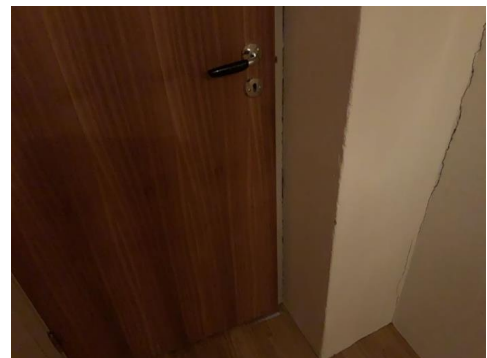
Malte fyllingsdører som innerdører i hovedetasje, finerte dører som innerdører i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Dør til soverom lar seg ikke lukke.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i melamin på enkelte soverom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte slitte skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapene fungerer med dagens tilstand.



Slitte skap

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.



Bad

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har malt miljøstrie på vegger og malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Badet har gulv med vinylbelegg.

I hovedsak flatt gulv med lokalt fall ved sluk.

Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er påvist at gulvoverflaten har skade (misfarget belegg ved sluk). Lokalt motfall ved toalett.

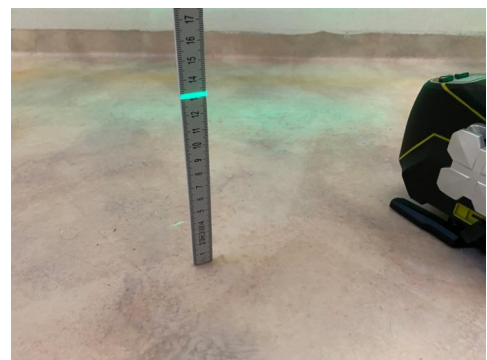
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Misfarget belegg ved sluk



Høyde ute på gulv

Tilstandsrapport



Høyde ved dør



Høyde ved sluk

HOVEDETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulv.
Synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføring i våtsone under servant er ikke utført på tett måte.
Malt miljøstrie oppfyller ikke krav til tettesjikt i våtsone ved dusj/servant.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Rørgjennomføringer i våtsoner må tettes på dokumentert måte



Sluk



Rørgjennomføring i våtsone

HOVEDETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med tilkoblet dusjslange.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke egen armatur for dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand



Dusjslange tilkoblet servant

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med avtrekksventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

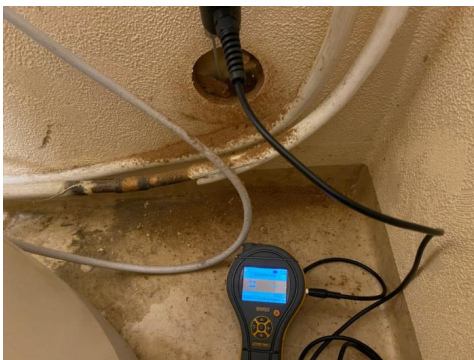
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i vaskerom, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7%.



Tørr baderomsvegg

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har malt miljøstriepå vegger og malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulv med vinylbelegg.
Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Høyde ved sluk



Høyde ved dør

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulv.
Synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Malt miljøstriep oppfyller ikke krav til tettesjikt i våtsone ved vaskecum.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskecum i stål.
Opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med avtrekksventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i kjøkken, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7%.

Hulltaking er foretatt i sone som ikke er våtsone på vegg, og hulltet er dermed ikke tatt der det er størst sannsynlighet for å finne fukt.



Tørr vaskeromsvegg

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med vinylbelegg på gulv, vinyltapet på vegger, samt malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Rommet har servant med påkoblet dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Lufteventil i tak og vegg.
Rommet har varmekabler i gulv.
Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad sokkeletasje

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%.



Baderomsvegg med normalt fuktnivå
SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger, samt malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Rommet har eldre utslagsvask.
Luftventil i tak og vegg.
Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

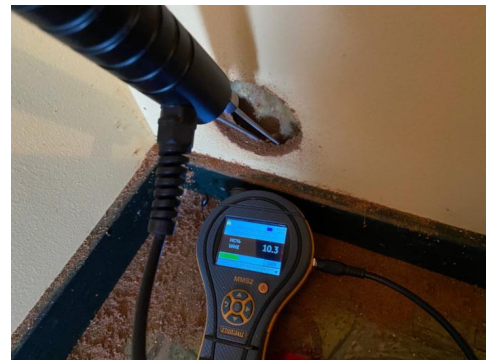


Vaskerom sokkeletasje

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10%.



Vaskeromsvegg med normalt fuktnivå
KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken har vinylbelegg på gulv, veggflater med malt miljøstrie, samt malte platehimlinger i formalt 60x120 cm i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning fra byggeåret, med folierte fronter/dører og benkeplater i laminat.
Heldekkende stål benkebeslag.
Frittstående komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Eldre og noe slitt innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Noe slitte fronter



Eldre innredning



Kjøkken i hovedetasje

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken har vinylbelegg på gulv, veggflater med malte plater, samt panel malte platehimlinger i format 60x120 cm i innvendige tak.
Eldre kjøkkeninnredning med folierte fronter/dører og benkeplater i laminat.
Heldekkende stål benkebeslag.
Frittstående komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Eldre og slitt innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Kjøkken

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



Komfyrplassering uten mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

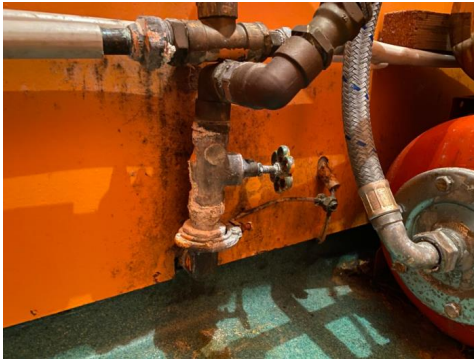
Innvendige vannledninger av kobber fra byggeåret.
Det er montert trykkforsterkningspumpe i anlegget (ikke funksjonsprøvd).
Stoppekran er plassert på vaskerom i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran



Trykkforsterkningspumpe

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-luft varmepumpe med innedel i stue i hovedetasje.

TG 2 Varmtvannstank - sokkeletasje

150 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert i vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Eldre bereder

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder fra 2006, plassert i vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Bereder tilkoblet via stikkontakt

TG 1 Internett

Innlagt fiberkabel.

TG 3 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.

El-anlegg med 50 Amp hovedsikringer, fordelt på 7 kurser med krussikringer og 1 kurs med automatsikringer i hovedetasje.
El-anlegg med 50 Amp hovedsikringer, fordelt på 8 kurser med krussikringer i sokkeletasje.
Varmekabler i bad, kjøkken, stue og soverom i sokkeletasje.
Stråleovn på bad på bad i hovedetasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
1976
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

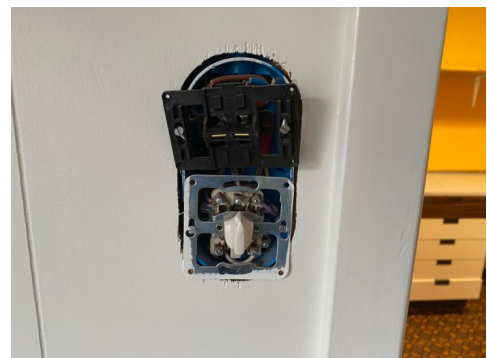
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

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

Eldre anlegg med noe mangler som bør kontrolleres av installatør eller eltakstmann.
Tidligere tilkobling for varmtvannsbereider ligger på gulv i vaskerom.
Flere el-punkter uten deksel og som dermed er punkt med berøringsfare.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Punkt med berøringsfare

Tilstandsrapport



El-skap i hovedbolig



El-skap i sokkelleilighet



Tidligere tilkobling av varmtvannsbereder

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.

Boligen har slokkemateriell.

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?

Ja Eldre pulverapparater

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

Ja Boligen er fraflyttet og røykvarslere er demontert.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre pulverapparater

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 **Drenering**

Drensledninger av ukjent utførelse og omfang fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Manglende avslutningslist på drensplater

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Manglende avslutningslist på drensplater

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Murer av forskalingsblokker i betong i tilbygget garasje.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemurer av naturstein i forbindelse med parkering/innkjøring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støttemur uten rekkverk

TG 3 Terrengforhold

Tomt i skrått terreng

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrengfall mot bygning



Terrengfall mot bygning

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

utvendige vannledninger av ukjent type.
Utvendige avløpsrør av plast med avløp til septiktank.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

223 m²/193 m²

Enebolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Vaskerom, 3 Gang, 2 Vindfang, 3 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er 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 Rødvenvegen 87 ,6350 EIDSBYGDA 87 m ² 1947 3 sov	19-05-2019	1 450 000	1 670 000	0	1 670 000	19 195
2 Skeisgoten 4 ,6350 EIDSBYGDA 141 m ² 1911 3 sov	22-05-2023	2 750 000	2 500 000	0	2 500 000	17 730
3 Kalveneset 18 ,6350 EIDSBYGDA 99 m ² 1943 3 sov	28-09-2021	1 500 000	1 350 000	0	1 350 000	13 636
4 Norvikvegen 196 ,6350 EIDSBYGDA 198 m ² 1989 6 sov	01-09-2019	2 990 000	2 675 000	0	2 675 000	13 510
5 Rødvenvegen 621 ,6350 EIDSBYGDA 242 m ² 1928 7 sov	16-08-2020	1 750 000	1 550 000	0	1 550 000	6 405

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		
Offentlige avgifter	Kr.	3 497
Eiendomsskatt	Kr.	5 247
Forsikring	Kr.	8 285
Vedlikeholdskostnader	Kr.	10 000
Vannavgift Eidsbygda Vassverk	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 650 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige **og dette er en del av oppdraget**, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Sokkeletasje	113	90	23	Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Gang , Vindfang , Gang 2	Bod , Bod 2, Garasje
Hovedetasje	110	103	7	Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Gang , Vindfang	Bod
Sum	223	193	30		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
Sokkeletasje	97	16		113		
Hovedetasje	110			110	28	
SUM	207	16			28	
SUM BRA	223					

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på fasade og grunnplan da inntrukket vegg på stue er bygget i samme veggliv som øvrig fasade. Det foreligger ikke byggemeldingstegninger for underetasje, kun tegninger for ringmur. Etasjen er dermed sannsynligvis ikke omsøkt.

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: Vindu i ett soverom i sokkeletasje er for lite med hensyn til krav om tilstrekkelig dagslys.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2023	Bjørn Olav Brevik	Takstingeniør
	Bjarte Friis Friisvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	138	5		0	2681.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oravegen 201

Hjemmelshaver

Bjarte Friis Friisvold
Sigurd Gaute Friisvold

Kommentar

Tomt er planlagt redusert til 1199 m²

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Eidsbygda i Rauma kommune.

Nært turterreng.

Ca. 15 km til Åfarnes med barnehage, barneskole og fergeforsbindelse mot Molde.

Ca. 30 km til kommunesenter på Åndalsnes med barne-, ungdoms- og videregående skoler, butikksentra og jernbanestasjon.

Dagligvarebutikk i bygda.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning fra Eidsbygda Vassverk

Tilknytning avløp

Privat anlegg med slamavskiller

Regulering

Ikke regulert område.

Eiendommen ligger i "Landbruks-, natur- og friluftsområde, sone 4", dvs spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates dersom sektormyndighetene ikke har avgjørende innvendinger.

Om tomten

Stor og romslig tomt opparbeidet med plener, prydbusker og trær.

Gruslagt innkjøring med parkering på egen tomt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 017 000	2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1993	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring		Fullverdi	5 545 050	
Kommentar				
Premie ikke oppgitt				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunedelplan	27.05.2003	Kommuneplanens arealdel for Rauma kommune 2003	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	15.11.2023	Utskrift fra kommunekart.com, Rauma kommune	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	21.11.2023		Gjennomgått	10	Ja
Eier	21.11.2023	Muntlige opplysninger gitt ved befaring	Gjennomgått	0	Nei
Forsikringsbevis		Udatert	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	15.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Byggemeldingstegning fra 1976	Gjennomgått	0	Nei
Oversikt. off. avgifter		Udatert utskrift	Gjennomgått	0	Nei
Tilsynsrapport feiing	14.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra sluttkontroll, elanlegg	24.06.2022		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EE3900>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
138	5				
Adresse	Oravegen 201		Byggeår	1976	
			Når kjøpte du boligen		1993
Postnr.	6350 Eidsbygda		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale **84261525**

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Friisvold	Fornavn	Sigurd
Ny adresse	Blomvegen 47	E-post	sigurd@norbits.no
		Tel. priv.	
Postnr.	5700	Sted	Voss
		Mobil	98257873

SELGER 2

Etternavn	Friisvold	Fornavn	Bjarte
Ny adresse	Øvre Nordstranda 60	E-post	friis@friisvold.com
		Tel. priv.	
Postnr.	6050	Sted	Valderøya
		Mobil	93446287

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Privat vasstilknytning og septik.**

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt tak i 2007 ish

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Skifta dekke på veranda overside 2022.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Nytt stikk utvendig for varmpumpe, og flere stikk på kjøkken, + komfyr sikring. Utført av firma som no heiter MIFO Rauma.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

 Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Det er planlagt el-sjekk, må finne passende tidspunkt.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Kan sjå mygel i kjellar langs nokre veggar.

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Mygel i kjellar, synleg på vegg.

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrappport, byggesøknad osv.?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Nytt stikk utvendig for varmepumpe, og flere stikk på kjøkken, + komfyr sikring. Utført av firma som**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Det er planlagt el-sjekk, må finne passende tidspunkt.**

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesskjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

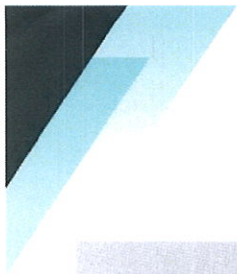
Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

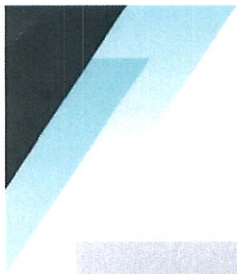
Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Large empty rectangular area for additional comments, framed by a light blue border.

Sted / dato

Eidsbygda 21/11-23

Sign. selger 1

Byrk Frisødel

Sign. selger 2