

Tilstandsrapport

📍 Århuskleiva 2, 4865 ÅMLI

📖 ÅMLI kommune

gnr. 41, bnr. 7

Areal (BRA): Enebolig 237 m², Garasje 93 m², Uthus 2 31 m², Uthus 1 58 m²



Befaringsdato: 23.01.2024

Rapportdato: 26.01.2024

Oppdragsnr.: 14181-1158

Referansenummer: VK1688

Autorisert foretak: Nicolai Vrål Homme



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.

Rapportansvarlig

Nicolai Vrål Homme

Uavhengig Takstingeniør

post@homme-takst.no

909 45 163



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



Beskrivelse av eiendommen

Eiendom med sentral beliggenhet i Åmli sentrum med enebolig fra 1913, med to uthus, antatt fra 1913 og garasje fra 2015.

Bygning som er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Boligen fremstår som mye oppgradert iht. byggeår, har noe renoveringsbehov, normalt vedlikeholdt med forventet slitasje på opprinnelige bygningsdeler.

For ytterligere informasjon, se under konstruksjoner med byggebeskrivelser, respektive tilstandsgrader og egenerklæring.

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er omlagt i antatt 2013.

Undertak med antatt panel, takpapp, opplekket og tekt med takstein. Isbordbeslag av plastbelagt stål.

Det er ikke observert skader på gesimsutstikk eller vindskier. Snøfangere/rassikring og stigetrinn for feier på taket.

Taket er generelt i god stand.

Pipebeslag, isbordbeslag, rassikring, stigetrinn for feier, takfotbeslag, takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Anbefaler å få montert overgangsbeslag tak/vegg på takopplett. Beslag er i bra stand.

Nedløpene føres i kummer på øvre side av huset og til grunn på nedre side. Det er usikkert om disse er tilknyttet et dreng-system. Det er ingen påviselige skade-symptomer/fukt i kjeller.

Anbefaler å lede alt takvann bort fra mur for å unngå frostsprengning.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, antatt reisverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Om yttervegger er isolert er ukjent. Kledningen er normalt vedlikeholdt. Det er ikke registrert tegn til at kledning er utsatt for vesentlig sopp eller råte angrep. Det er observert råtesoppangrep i forbindelse med trappetrinn til hovedinngang.

Det er vannbrett i nedre kant av kledning, vannbrett har stedvis råteskader. Pga type konstruksjon er det ikke lufting av kledning.

Takkonstruksjonen er saltak med opplett, oppbygd med taksperer. Kaldtloft med sagmugg som isolasjon mot loftsetasje.

Det er ikke etablert lufting av kaldtloftet, men utettheter i sammenføyninger gjør at loftet får noe luftsirkulasjon.

Det er på kaldtloft merker etter fukt/lekkasje rundt pipe. Målinger med protimeter viser nå ingen indikasjon på fukt. Lekkasje er antatt stoppet ifm takomlegging og montering av pipebeslag.

Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.

Visuelt observert/registrert fra loftsetasje/underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og sprosser fra 2016 i 1. et. og loftetasje. Vinduene er i god stand.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2016.

Bygningen har enkel kjellerdør i tre m/vindu. Det er registrert noe fukt/råte i underkant dør/terskel.

Ut fra 1. et. er det terrasse mot vest på 47 m², hvor 15 m² er overbygd. Terrassen er fra 2019. Terrasser er med impregnerte bjelker og terrassebord. Rekkverk i tre. Fundamentert med pilarer av betongelement på grunn. Hel vegg på overbygd del mot nord med dør, port/åpning mot sør, trapper i imp tre. Terrassen er i bra stand.

Trapp til hovedinngang i betong med smijerns rekke på ene side og trapper til terrasse i imp tre. Trapper er generelt i god stand.

Trapp ned til kjeller-ingang i betong. På befarings var trappen snødekt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har malte mdf-plater og himlinger med malt panel og malt mdf-panel. Innvendige overflater i 1. et. er nye på kjøkken i 2014, i stue og hall m/trapp i 2016. Laminat på gulv og mdf-plater på vegger og mdf-panel i tak. På loft er bordgulvene pusset og beiset/lakket panel på vegger og tak malt. Innvendige overflater har normal slitasje, er i god stand og godt holdt.

Trappenedgang til kjeller har gulv av belegg. Veggene har malt trepanel og innvendige tak har malte plater.

Støpt plate i kjeller og bjelkelag av tre i etasjeskillene.

Det er målt med laser, og det er skjevheter med vesentlig konstruksjonsmessige negative avvik. I 1. et. er det 20 mm høydeforskjell på gulv. På loft er det 45 mm høydeavvik på gulv i gang m/trapp, laveste punkt ved dør inn til soverom mot sør.

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

Boligen har mursteinspipe med lufteløp. Pipe og brannmurer er pusset og malt, ingen synlige riss eller sprekker av vesentlig grad. Pipebeslag av plastbelagt stål. Feieluke i kjeller. I kjeller er det en plassbygd bakerovn, tilstand ukjent. I stue er det en plassbygd peis fra 2016 m/rentbrennende innsats fra Contura. Peisen er forblendet med skiferstein. Plate av skifer på gulv. På loft er det på soverom mot sør montert en vedovn, påkoblet pipe via røykrør gjennom brannmurer. Her mangler plate under ovn.

Boligen har lakkert/malt svingtrapp i tre med tette trinn og to repos. Bredde 1.00 m, rekkverk i trapp 80 cm høyt, på loft 85 cm. Mangler håndløper på vegg.

Liten bemerkning på noe avskalling i maling i forkant av trinn, antatt pga temperaturforskjell/kondens.

Trappen er generelt i god stand.

Boligen har malt svingtrapp i tre med tette trinn ned til kjeller.

Malte dører i tre m/speiler. Dobbel dør med vindu fra 2016 mellom hall m/trapp og stue. Gamle dører, antatt fra byggeår, er noe vindskjeve og har justeringsbehov.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Målinger med protimeter viser ingen indikasjon på fukt i vegger. Overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Gulvet er flislagt me d10 cm oppkant på vegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Ikke tilstrekkelig fall til sluk på våtrom ihht krav på byggetidspunkt. Det er tilstrekkelig fall til sluk ihht krav i preaksepterte løsninger i TEK 17.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Synlig membran i sluk og opp på vegg ved dør mot kjøkken.

Rommet har innredning med benk med vask fra 2017, badekar med håndholdt dusj og glass-skjerm/dør og toalett. Innredning og utstyr som ikke har feil eller mangler. Det er elektrisk styrt vifte på vegg, noe tilluft via glippe i vindskjev dør.

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater. Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger eller gulv.

Bad/vaskerom på loft:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad vaskerom har belegg på støp på gulv, oppvarming med stråleovn over dør, våtromstapet på vegger og takess. Innredning med vask, overskap m/speil dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk ihht krav. Belegg sprekt/ødelagt mot dør, mangler utforinger/listverk rundt dør/vindu. enkel ventil på vegg.

Det var lekkasje på badet i 2014, arbeid i den forbindelse ble utført av faglært, Aaland AS og Åmli Bygg AS. (se egenerklæring)

Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt.

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater. Det er dusjkabinett.

Våtrommet står foran totalrenovering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i gulv og vegger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2014 med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, 3,6 m benkeplass. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Vanntrykk og avrenning bra. Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk utpå vegg. Ventilator fungerer greit.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kommunalt vann og avløp. Godt vanntrykk og avrenning. Inntaksledning med stoppekran plassert i kjeller. Frostsikker utekran på vegg utenfor kjøkkeninnredning. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Det var i 2018 tilbakeslag frå kommunens drenering opp i sluk i kjeller. Rørlegger Aaland AS, lagt nytt rørsystem frå sluk i kjeller til kommunal avløpskum. Noe gravearbeid og rør legging av ufaglært. (se egenerklæring) God avrenning.

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger, luft til luft varmpumper, elektrisk avtrekk fra kjøkkenventilator og el. avtrekksventil på bad. Det er installert to varmpumper. En Mitsubishi varmpumpe fra 2015 er montert på stuevegg og en Daikin varmpumpe fra 2023 er montert i trappeoppgang til loft. Varmepumpene fungerer bra.

Varmtvannstanken fra Høyax er på ca 200 liter plassert i kjeller. Avrenning fra sikkerhetsventil til gulv med sluk. Liten bemerkning på strømkabel til bereder bør/må festes på vegg.

Sikringsskap fra 2016 med automatsikringer og AMS-måler plassert i vegg mellom hall m/trapp og stue. Det er i tillegg et sikringsskap på loft ved/under luke til kaldtloft. (Også eget sikringsskap i garasje.)

Det er samsvarserklæring på sikringsskap og AMS-måler.

Brannslukningsapparat fra 2003 pluss nytt brannslukningsapparat, røykvarsler i tak pluss to nye røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent og det er uvisst om bygningene på eiendommen er fundamentert på stabile jordmasser, stein eller fjell. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi svikt/svakheter i grunn og fundamenter på boligen.

Ingen synlige tegn til fuksikring av grunnmur. Det er sannsynligvis ikke lagt drenerør i tilknytning til grunnmur.

Kjeller virket tørr og det ble ikke målt fuktutslag i på befaringstidspunktet.

Forrige eier opplyste at det har vært vanninntrengning i kjelleren når gang og sykkelvei til Århuskleiva ble etablert. Forholdet ble klaget inn for kommunen og det ble iverksatt tiltak ved å etablere drenergrøft på eiendommens østlige side. Anbefaler å lede bort alt takvann og etablere fuksikring av grunnmur under terrengnivå og drenering fra byggegrop.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Hoveddelen av utvendig grunnmur er ikke mulig å inspisere på grunn av tilbakefylte masser. Steinmurene er sannsynligvis stablet tørt og tilført mørtel fuger på synlige sider. Tykkelsen på steinmurene (90-100 cm) indikerer doble murer med jordmasser imellom.

Det er ikke observert vesentlige riss, sprekker eller tegn til setninger i synlige deler av grunnmuren.

Terrassen er fundamentert med pilarer av betongelement på grunn.

Konstruksjonen vurderes som stabil.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Ut fra de observasjoner som er gjort er støttemur stabil.

Tomten består hovedsakelig av lett skrånende terreng og er opparbeidet med plener utenom det arealet som er opparbeidet med veg, parkering, bygninger og terrasse.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), årstall ukjent og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	93	0	0	93
Loft	72	0	0	72
Kjeller	72	0	0	72
Sum	237	0	0	
Sum BRA	237			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	57	0	0	57
Loft	0	36	0	36
Sum	57	36	0	
Sum BRA	93			

Uthus 2

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	16	0	0	16
Loft	0	15	0	15
Sum	16	15	0	
Sum BRA	31			

Uthus 1

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Loft	29	0	0	29
Etasje	29	0	0	29
Sum	58	0	0	
Sum BRA	58			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus 2

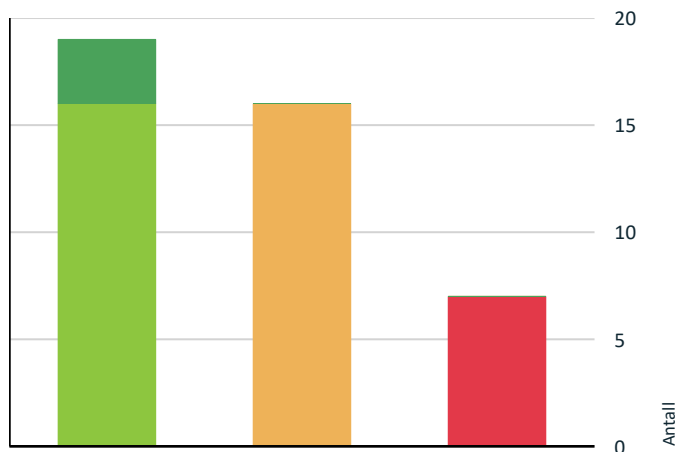
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus 1

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

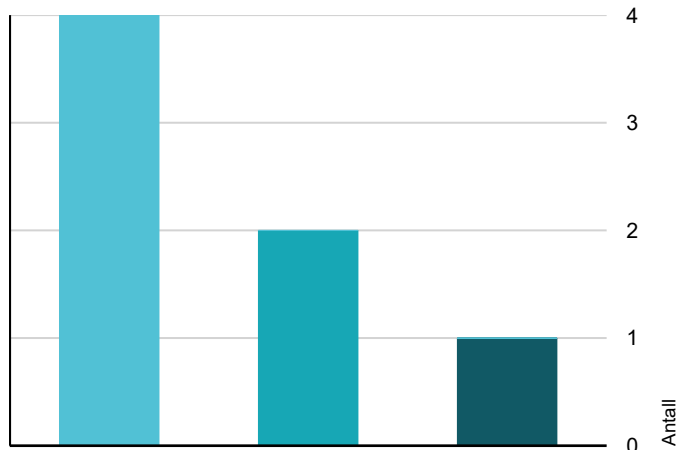
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kunde ønsker en tilstandsrapport på boligen ifbm salg. Areal på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med laser type Leica Disto X310. Gulver/etasjeskiller er kontrollert med Bosch laser, GLL 3-80 CG. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2. Det er ikke vurdert om det foreligger påbud eller reguleringsmessige forhold. Det er kun foretatt forenklet vurdering av tilleggsbygninger.

Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen.

Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1913

Kommentar
Egenerklæring

Standard

Bygningen er en del oppgradert fra byggeår.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Totalrenovering av kjøkken
2016	Modernisering	Totalrenovering av stue
2014	Ombygging	Bad i 1. et.
2018	Ombygging	Hall m/trapp
2019	Tilbygg	Terrasse
2016	Modernisering	Nye vinduer i 1. et. og på loft

UTVENDIG

Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er omlagt i antatt 2013.

Undertak med antatt panel, takpapp, opplektet og tekt med takstein. Isbordbeslag av plastbelagt stål.

Det er ikke observert skader på gesimsutstikk eller vindskier.

Snøfangere/rassikring og stigetrinn for feier på taket.

Taket er generelt i god stand.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerkning på at det ikke er overgangsbeslag tak/vegg på takopplett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etablere beslag i overgang tak/vegg på takopplett.



Nedløp og beslag

Pipebeslag, isbordbeslag, rassikring, stigetrinn for feier, takfotbeslag, takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

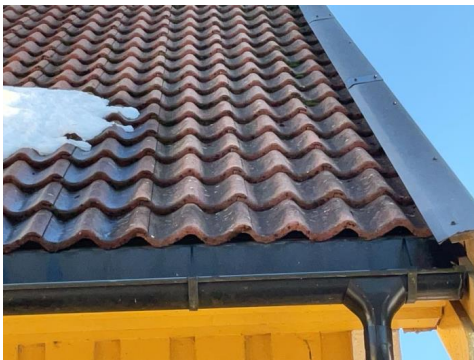
Anbefaler å få montert overgangsbeslag tak/vegg på takopplett. Beslag er i bra stand.

Nedløpene føres i kummer på øvre side av huset og til grunn på nedre side. Det er usikkert om disse er tilknyttet et drens-system. Det er ingen påviselige skade-symptomer/fukt i kjeller. Anbefaler å lede alt takvann bort fra mur for å unngå frostsprengning.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter i plastbelagt stål er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, antatt reisverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Om yttervegger er isolert er ukjent.

Kledningen er normalt vedlikeholdt. Det er ikke registrert tegn til at kledning er utsatt for vesentlig sopp eller råte angrep.

Det er observert råtesoppangrep i forbindelse med trappetrinn til hovedinngang.

Det er vannbrett i nedre kant av kledning, vannbrett har stedvis råteskader. Pga type konstruksjon er det ikke lufting av kledning.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal levetid for trepanel er 20-60 år.

Normal tid for maling av utvendig kledning er 6 - 12 år

Vurdering av avvik:

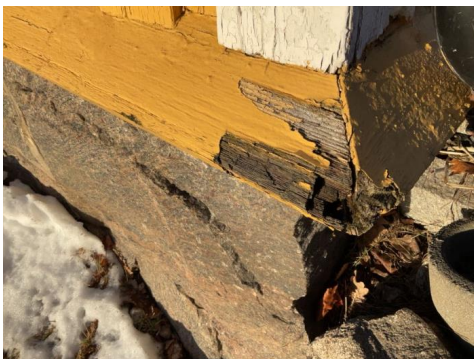
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er saltak med opplett, oppbygd med taksperrer. Kaldtloft med sagmugg som isolasjon mot loftsetasje. Det er ikke etablert lufting av kaldtloftet, men utettheter i sammenføyninger gjør at loftet får noe luftsirkulasjon. Det er på kaldtloft merker etter fukt/lekkasje rundt pipe. Målinger med protimeter viser nå ingen indikasjon på fukt. Lekkasje er antatt stoppet ifm takomlegging og montering av pipebeslag. Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet. Visuelt observert/registrert fra loftsetasje/underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og sprosser fra 2016 i 1. et. og loftetasje. Vinduene er i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Vinduer - 2

Vindu i kjeller m/enkelt glass og sprosler fra byggeår.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 1913

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2016.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



! TG 3 Dører - 2

Bygningen har enkel kjellerdør i tre m/vindu.
Det er registrert noe fukt/råte i underkant dør/terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Ut fra 1. et. er det terrasse mot vest på 47 m², hvor 15 m² er overbygd. Terrassen er fra 2019. Terrasser er med impregnerte bjelker og terrassebord. Rakkverk i tre. Fundamentert med pilarer av betongelement på grunn. Hel vegg på overbygd del mot nord med dør, port/åpning mot sør, trapper i imp tre. Terrassen er i bra stand.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



! TG 1 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang i betong med smijerns rekke på ene side og trapper til terrasse i imp tre. Trapper er generelt i god stand.



! TG 2 Utvendige trapper - 2

Trapp ned til kjeller-ingang i betong. På befarings var trappen snødekt.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- En del sår i betong i sidevegger i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har malte mdf-plater og himlinger med malt panel og malt mdf-panel. Innvendige overflater i 1. et. er nye på kjøkken i 2014, i stue og hall m/trapp i 2016. Laminat på gulv og mdf-plater på vegger og mdf-panel i tak. På loft er bordgulvene pusset og beiset/lakket panel på vegger og tak malt. Innvendige overflater har normal slitasje, er i god stand og godt holdt.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.



Tilstandsrapport



Overflater - 2

Trappenedgang til kjeller har gulv av belegg. Veggene har malt trepanel og innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Det et gammelt belegg, vegger har "døråpning" mot kjøkkeninnredning og sprekk i tak.

Alle overflater står foran renovering.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate i kjeller og bjelkelag av tre i etasjeskille.

Det er målt med laser, og det er skjevheter med vesentlig konstruksjonsmessige negative avvik.

I 1. et. er det 20 mm høydeforskjell på gulv. På loft er det 45 mm høydeavvik på gulv i gang m/trapp, laveste punkt ved dør inn til soverom mot sør.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

- Det er registrert symptom på sopp/råte.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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.

Boligen fungerer med dette avviket. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere tiltak for å rette opp gulv på loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med lufteløp. Pipe og brannmurer er pusset og malt, ingen synlige riss eller sprekker av vesentlig grad. Pipebeslag av plastbelagt stål. Feieluke i kjeller. I kjeller er det en plassbygd bakerovn, tilstand ukjent.

I stue er det en plassbygd peis fra 2016 m/rentbrennende innsats fra Contura . Peisen er forblendet med skiferstein. Plate av skifer på gulv. På loft er det på soverom mot sør montert en vedovn, påkoblet pipe via røykrør gjennom brannmurer. Her mangler plate under ovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

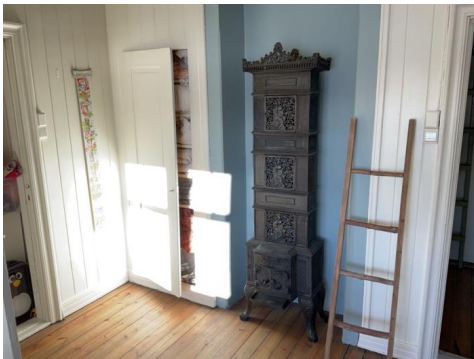
På loft mangler plate under ovn.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildstedet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Rom Under Terreng

Kjeller er alle rom under terreng. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gulvet er av betong. Ytterveggene er av gråsteinsmurer med mørtel-fuger. Tykkelsen på steinmurene (90-100 cm) indikerer doble murer med jordmasser imellom. Det er registrert noe salt/kalkutslag i mørtel-fuger som indikerer fuktvandring i kjellermurene. Fuktmålinger med protimeter på betonggulv i kjeller gav ikke utslag på fukt. Noen delevegger av tre. Gammel råte i bunn på kledning på innvendig vegg mellom bod m/trapp og bod med varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Gammel råte i bunn på kledning på innvendig delevegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skifte ut råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har lakkert/malt svingtrapp i tre med tette trinn og to repos. Bredder 1.00 m, rekkverk i trapp 80 cm høyt, på loft 85 cm. Mangler håndløper på vegg. Liten bemerkning på noe avskalling i maling i forkant av trinn, antatt pga temperaturforskjell/kondens. Trappen er generelt i god stand.

Vurdering av avvik:

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

Tilfredsstillende ikke dagens krav med hensyn på bla rekkverkshøyde og håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Innvendige trapper - 2

Boligen har malt svingtrapp i tre med tette trinn ned til kjeller.

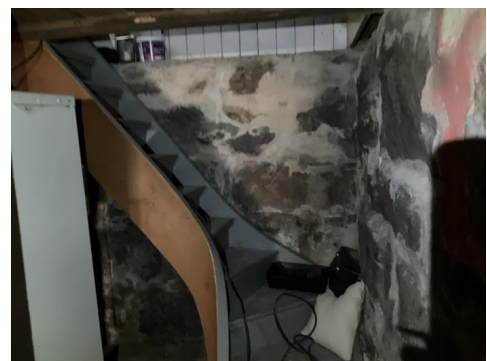
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte dører i tre m/speiler. Dobbel dør med vindu fra 2016 mellom hall m/trapp og stue.
Gamle dører, antatt fra byggeår, er noe vindskjeve og har justeringsbehov.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad vaskerom har belegg på støp på gulv, oppvarming med stråleovn over dør, våtromstapet på vegger og takess. Innredning med vask, overskap m/speil dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk ihht krav. Belegg sprekt/ødelagt mot dør, mangler utforinger/listverk rundt dør/vindu. enkel ventil på vegg. Det var lekkasje på badet i 2014, arbeid i den forbindelse ble utført av faglært, Aaland AS og Åmli Bygg AS. (se egenerklæring)
Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt.

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



LOFT > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater. Det er dusjkabinett.

Våtrommet står foran totalrenovering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det var lekkasje på badet i antatt 2014 (se egenerklæring)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bad/vaskerom står foran totalrenovering.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Målinger med protimeter viser ingen indikasjon på fukt i vegger.

Overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med d10 cm oppkant på vegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Ikke tilstrekkelig fall til sluk på våtrom iht krav på byggetidspunkt. Det er tilstrekkelig fall til sluk iht krav i preaksepterte løsninger i TEK 17.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er dårlige fuger/manglende fugemasse og noe sprang i fliser. Manglende flis på oppkant mot kjøkkendør. Dårlig/slitt silikon i overgang gulv/vegg. (se egenerklæring)

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Synlig membran i sluk og opp på vegg ved dør mot kjøkken.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dårlige fuger og delvis manglende silikon i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med benk med vask fra 2017, badekar med håndholdt dusj og glass-skjerm/dør og toalett. Innredning og utstyr som ikke har feil eller mangler.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte på vegg, noe tilluft via glippe i vindskjev dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

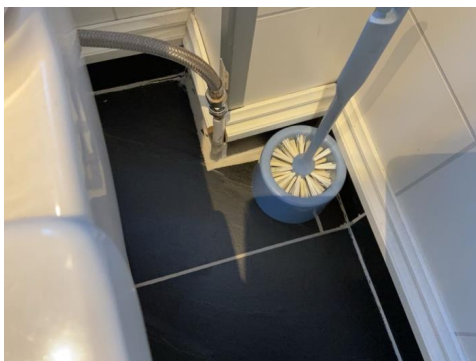


1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater.

Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger eller gulv.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2014 med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, 3,6 m benkeplass. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Vanntrykk og avrenning bra. Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk utpå vegg. Ventilator fungerer greit.

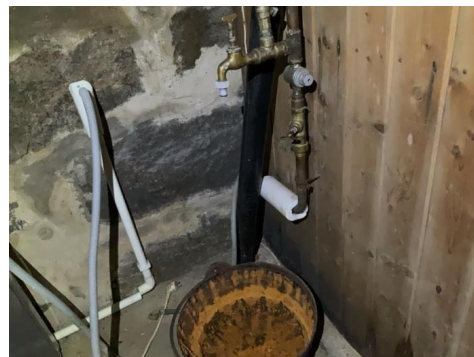
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommunalt vann og avløp. Godt vanntrykk og avrenning. Inntaksledning med stoppekran plassert i kjeller. Frostsikker utekran på vegg utenfor kjøkkeninnredning. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det var i 2018 tilbakeslag frå kommunens drenering opp i sluk i kjeller. Rørlegger Aaland AS, lagt nytt rørsystem frå sluk i kjeller til kommunal avløpskum. Noe gravearbeid og rør legging av ufaglært. (se egenerklæring) God avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger, luft til luft varmepumper, elektrisk avtrekk fra kjøkkenventilator og el. avtrekksventil på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert to varmepumper. En Mitsubishi varmepumpe fra 2015 er montert på stuevegg og en Daikin varmepumpe fra 2023 er montert i trappeoppgang til loft. Varmepumpene fungerer bra.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra Høyax er på ca 200 liter plassert i kjeller. Avrenning fra sikkerhetsventil til gulv med sluk. Liten bemerkning på strømkabel til bereder bør/må festes på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! 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 foreklede 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.

Sikringsskap fra 2016 med automatsikringer og AMS-måler plassert i vegg mellom hall m/trapp og stue. Det er i tillegg et sikringsskap på loft ved/under luke til kaldtloft. (Også eget sikringsskap i garasje.) Det er samsvarserklæring på sikringsskap og AMS-måler.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

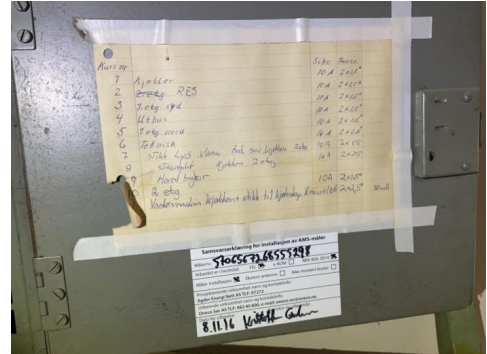
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2016 Sikringsskap og AMS-måler montert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 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.

Brannslukningsapparat fra 2003 pluss nytt brannslukningsapparat, røykvarslere i tak pluss to nye røykvarslere.

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

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent og det er uvisst om bygningene på eiendommen er fundamentert på stabile jordmasser, stein eller fjell. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi svikt/svakheter i grunn og fundamenter på boligen.



! TG 2 Drenering

Ingen synlige tegn til fuktsikring av grunnmur. Det er sannsynligvis ikke lagt drenerør i tilknytning til grunnmur.

Kjeller virket tørr og det ble ikke målt fuktutslag i på befaringstidspunktet.

Førrige eier opplyste at det har vært vanninntrengning i kjelleren når gang og sykkelvei til Århuskleiva ble etablert. Forholdet ble klaget inn for kommunen og det ble iverksatt tiltak ved å etablere drenergrøft på eiendommens østlige side.

Anbefaler å lede bort alt takvann og etablere fuktsikring av grunnmur under terrengnivå og drenering fra byggegrøp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport



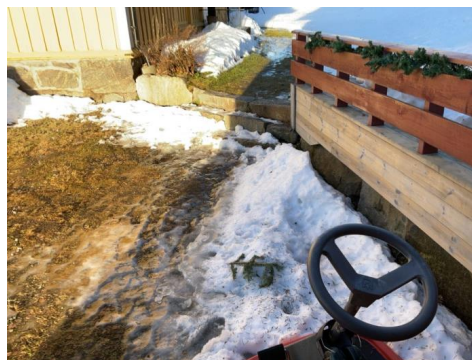
! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Hoveddelen av utvendig grunnmur er ikke mulig å inspisere på grunn av tilbakefylte masser. Grunnmur er oppført i stein. Steinmurene er sannsynligvis stablet tørt og tilført mørtel fuger på synlige sider. Tykkelsen på steinmurene (90-100 cm) indikerer doble murer med jordmasser imellom. Det er ikke observert vesentlige riss, sprekker eller tegn til setninger i synlige deler av grunnmuren. Terrassen er fundamentert med pilarer av betongelement på grunn. Konstruksjonen vurderes som stabil.



! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein. Ut fra de observasjoner som er gjort er støttemur stabil.



! TG 0 Terrengforhold

Tomten består hovedsakelig av lett skrånende terreng og er opparbeidet med plener utenom det arealet som er opparbeidet med veg, parkering, bygninger og terrasse.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), årstall ukjent og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Opplysning fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje fra 2015 på 1½ et. er reist på tomt med tilkjørte masser av stein og pukk. Bygningen er reist på såle av betong med slukrenne og fall til denne. Vegger av betongelement trappet opp mot terreng, over bindingsverk, asfaltplater, utlekting og kledd med stående panel. Takkonstruksjonen er saltak som er oppbygd med loftstakstoler. Taket er tekt med takstein, beslagsdelen i plastbelagt stål. To leddporter i aluminium på 3 x 3 m, isolert inngangsdør og vindu i tre m/isolerglass. Doble plassbygde dører/port inn fra "låvebru" til loft.

Takhøyde i garasje er 4 m, himling med gipsplater. På loft er det sponplater i gulv, kott på utsider av knevegger.

Uthus 2



Anvendelse

Byggeår

1913

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er av samme stilart som hovedhuset og er antagelig oppført på samme tid. Enkel standard.

Uthuset er oppført i halvannen etasje. Ringmur av gråstein med støpt plate. Yttervegger av antatt reisverkskonstruksjon av tre, ytterkledning av stående panel, innvendig i 1. et kledd med panel. Takkonstruksjonen er saltak, tekt med stålplater/bølgeblikk. Plassbygde dører og vindu i tre m/enkle glass og sprosser.

Bygningen inneholder i 1. et. gang/bod og to rom for husdyrhold. Loft har bod, tilgang via stige til doble plassbygde dører på gavelvegg mot nord. Det er innlagt strøm.

Uthus 1



Anvendelse

Byggeår

1913

Kommentar

Antatt

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er av samme stilart som hovedhuset og er antagelig oppført på samme tid. Enkel standard.

Uthuset er oppført i halvannen etasje. Ringmur av gråstein med støpt plate. Yttervegger med enkel reisverkskonstruksjon av tre, ytterkledning av stående panel. Takkonstruksjonen er saltak, tekt med stålplater/bølgeblikk.

Plassbygde dører og vindu i tre m/enkle glass og sprosser.

Bygningen inneholder i 1. et. vedskjul, utedo og bod m/trapp. Loft har bod m/trapp. Det er innlagt strøm.

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 innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	93			93	47	
Loft	72			72		3
Kjeller	72			72		
SUM	237				47	3
SUM BRA	237					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp , Kjellernedgang , Stue , Kjøkken , Bad		
Loft	Gang m/trapp, Soverom , Kott , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Kott 2		
Kjeller	Bod m/trapp, Bod 2, Bod 3, Bod m/utgang/kjellerdør		

Kommentar

På loft har kott mot sør-vest 3 m² som ikke er måleverdig pga høyde.
Ut fra 1. et. er det terrasse mot vest på 47 m², hvor 15 m² er overbygd.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	57			57		
Loft		36		36		21
SUM	57	36				21
SUM BRA	93					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
Loft		Bod , Kott , Kott 2	

Kommentar

Adkomst til bod på loft via låvetrapp på øvre gavelvegg. Kott på utsiden av knevegger er ikke måleverdige arealer pga høyde.

Uthus 2

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	16			16		
Loft		15		15		1
SUM	16	15				1
SUM BRA	31					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/bod, Rom for dyrehold, Rom for dyrehold		
Loft		Bod	

Kommentar

Adkomsten til loftet er via stige til dobbel plassbygd dør på gavelvegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus 1

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Loft	29			29		
Etasje	29			29		
SUM	58					
SUM BRA	58					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
Etasje	Utedo , Vedskjul, Bod m/trapp		

Kommentar

Bygningen har planløsning/er konstruert på en måte som gjør at det ikke er hensiktsmessig å dele opp i BRA-i og BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	163	74
Garasje	0	93
Uthus 2	0	31
Uthus 1	0	58

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2024	Nicolai Vrål Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4217 ÅMLI	41	7		0	1926.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Århuskleiva 2

Hjemmelshaver

Engenes Anne Lene Valle, Hansen Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Åmli sentrum. Sentralt med en rekke servicetilbud i umiddelbar nærhet til boligen. Kort veg til skole og barnehage samt et godt tilbud av turterreng. Svært solrikt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Flott opparbeidet tomt, med idyllisk beliggenhet. Tomten består hovedsakelig av lett skrånet terreng. Gressplen på store deler av tomten, med grusvei direkte inn til boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
800 000	2017	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Ja
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Informerte og gav opplysninger	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 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.

- 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/VK1688>

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.
Adresse			Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			Ja	Nei

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

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

SELGER 2

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

BAD/VASKEROM:

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:

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

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. 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

Firmanavn/beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. 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

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. 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

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

15. 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

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. 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:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. 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:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. 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:

25. 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:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. 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/firmanavn/dokumentasjon:

28. 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:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. 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

33. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. 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

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....