Tilstandsrapport

Våningshus
Nordbygdvegen 362, 3570 ÅL
ÅL kommune
gnr. 44, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 147 m²

Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21462-1407 **Eiendomsverdi ref nr:** VT5494

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Audun Eriksen **Vår ref:** 2026308

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
tor.audun@takstmann.com
404 00 247

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger langs med Votndalen, i Ål kommune.
Eiendommen fine solforhold og lokal utsikt.
Eiendommens bebyggelse består av våningshus, stabbur og låvebygg. Våningshus med byggeår 1970.

Boligen er oppført med 1. etasje og underetasje med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.
Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør og må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølaster.

Våningshus - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taket har tekking av pappshingel.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier i treverk og israftsbeslag i metall.

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft. Kaldtloft besiktet.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning og slammede murfasader på underetasje.

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med koblet glass i underetasje.

Fabrikkmalt hovedytterdør i treramme. Eier opplyser at denne er montert i ca. 2016. Balkongdør fra 2002. Kjellerdør i treramme med glassfelt fra byggeår.
Balkong oppført med betongdekke over garasjerom og rekkverk i smijern.

INNVENDIG Gå til side

Gulver i 1. etasje er belagt med laminat og belegg.
Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har himlingsplater.
Etasjeskille er utført som trebjelkelag. Over garasjen er det støpt etasjeskille av betong.

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

Det er elementpipe, nyere vedovn i stue med faktisk årstall er ikke opplyst. Sotluke montert i underetasje.

Underetasje.
Gulver har vegg til vegg teppe og vinylbelegg på gulv av betong.

Veggene har innvendige utforede vegger med trepanel på deler av grunnmur og ellers åpen betong/mur.

Lukket rom under trapp ned til underetasje. Rommet er kontrollert med kamera fra åpning ved siden av trappevange ned mot gulv.

Det er en lakkert tretrapp med håndløper på vegg.

Innvendige dører er malte, glatte dører i trekarmer. Skyvedør inn til kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vegger er kledd med baderomsplater og himlingsplater i tak.

Rommet har takventil, veggventil og spalteventil i vindu.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med skrog av laminerte plater glatte malte fronter. Benkeplate i laminat og stålbenk med integrerte kummer. Det er flislagt vegg mellom over og underskap. Det er integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Stoppekran og trykktank for borehull i kjellerrom. Eier opplyser at aammel vannpumpe i kjellerrom er ikke lenger bruk.

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør fra før 1990.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og anlegget er fra byggeår. Eier opplyser at det skiftet til jordfeilautomater i sikringsskap. Montert i år 2000.
Brannslukningsapparat i bygget fra 2019. og røykvarslere i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygget har grunnmur av betong mot tilbakefylt masser.
Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate som fundament.

Det er natursteinsmur ut ved ytterdør i underetasje.

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og gruset innkjøring/parkering. Ellers skrånende tomt.

Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990 med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL

Beskrivelse av eiendommen

eller PE) Opplyst fra 1992, med tilknytning til privat borehull på eiendommen, også fra 1992.

Septiktanken er av glassfibertank. Eier opplyser at anlegget er installert i 2010 og med ny spredegrøft. Ny pumpe mellom kummer i 2021.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

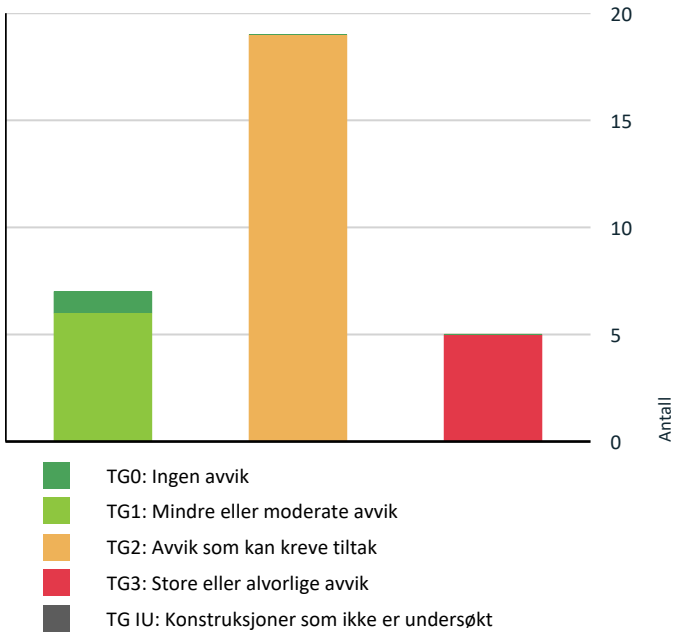
Våningshus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er fremvist.

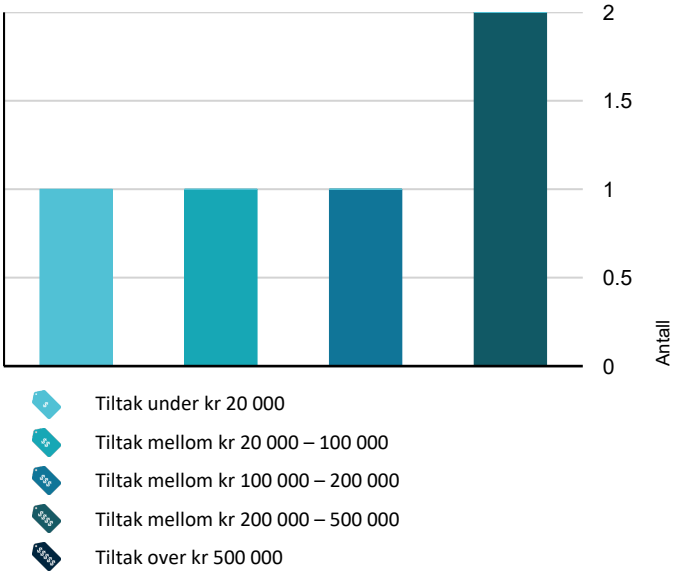
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 44/12 i Ål kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av innhentet og fremvist dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er delvis møblert.

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for arbeidet med utskifting til jordfeilautomater.
- Avvik:
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Boligen har et etterslep på vedlikehold. Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger siden byggeåret.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Tiltak med ny ytterdør i 1. etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har tekking av pappshingel. Det er besiktiget fra taket.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

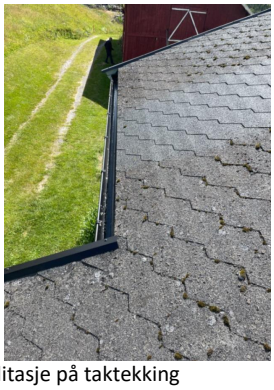
Konsekvens/tiltak
• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det bør gjennomføres utbedringer av sprekker, fjerning av mose og utbedring av ujevnheter for å forhindre ytterligere svekkelse av taktekkingen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og redusert levetid på taket.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det anbefales å vurdere utskifting av taktekkingen, da vanntett sjikt er eldre enn 18 år og nærmer seg forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Synlig mosevekst og slitasje på taktekking

Synlig mosevekst og slitasje på taktekking

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier i treverk og israftsbeslag i metall.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er større skader, løse beslag med åpne skjøter eller falser på skorstein.

• Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Stedvis påbegynt mindre frostspreng på enkelte nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Skader må utbedres og det er viktig å sikre tette beslag og skjøter for å hindre vanninntrenging.

• Skadede og løse beslag må utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og ytterligere skader på bygningen.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse av skorsteinen.

• Avskalling, riss/sprekker og løse fuger eller beslag på skorstein bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere forringelse av skorsteinen.
Manglende utbedring kan føre til fuktskader, redusert levetid og i verste fall svekket konstruksjonssikkerhet.

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skader på grunnmur og kjeller, samt økt fare for fuktskader over tid.

• Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut for å hindre lekkasje, da dette kan føre til økt fuktbelastning og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat satt for utbedring av skadet luftehatt og lokal utbedring av hull i fuger på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Luftehatt har synlige skader etter rustangrep

Stedvis sprekker og hull i fuger på pipe.

Stedvis manglende kontrollert bortledning av takvann ved grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft. Kaldtloft besiktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

• Det bør utføres utbedringer rundt gjennomføringene i takflaten for å hindre inntrenging av vann og fukt, da dette kan føre til råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

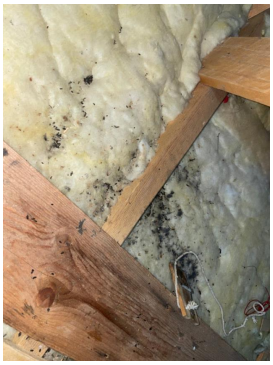
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.

• Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å kartlegge omfanget av aktiviteten fra biologiske skadegjørere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre skade.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på takkonstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelen.

Rundt pipe ble det registrert synlige fuktmerker. Fuktmerker fremstår gamle og det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i treverk. Området bør holdes under oppsikt.

Synlige fuktmerker rundt pipe. Fremstår som en gammel skade, men bør holdes under oppsikt over tid.

Tilstandsrapport



Synlige ekskrementer fra mus på loft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning og slammede murfasader på underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Kledningen er ikke skråskjært i bunnen med dryppnese, noe som kan bidra til økt fuktpåkjenning av endeveden.

Det er registrert påbegynt værslitasje og stedvis sprekker i kledningsbordene.

Ved balkongen er det registrert enkelte påbegynte fuktskader i nedre del av kledningsbordene.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre oppfukting og redusere risikoen for råteskader i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på ytterveggene.

• Kledningen bør utbedres ved å etablere skråskjæring med dryppnese for å redusere fuktpåkjenning på endeveden.
Værslitte og sprukne kledningsbord samt områder med påbegynte fuktskader bør skiftes ut eller utbedres.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.

Eksempel på værslitasje, sprekker og påbegynte fuktskader i nedre del av kledningsbord.

Manglende dryppnese og lufting.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass fra 2002. Trevinduer med koblet glass i underetasje.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og inntrenging av fukt.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til råteskader, redusert isolasjonsevne og økte kostnader for utbedring på sikt.

Tilstandsrapport

Vinduer har synlig slitasje i karmer utvendig.

Vinduer har synlig slitasje i karmer utvendig.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Fabrikkmalt hovedytterdør i treramme. Eier opplyser at denne er montert i 2016 og Balkongdør ble montert i 2002. og kjellerdør i tre, i treramme med glassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

Avvik er registrert på kjellerdør og balkongdør.

Synlig værslitasje på treflater på kjellerdør.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong oppført med betongdekke over garasjerom og rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større skader og deformasjoner.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Større skader og deformasjoner kan føre til svekket konstruksjon, redusert bæreevne og risiko for videre skadeutvikling.

• Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige utbedringer eller rehabilitering.

• Det bør iverksettes utbedring av skader og deformasjoner, inkludert utbedring av rustspreng og eksponert armering, for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for vanninntrenging og svekket bæreevne.

Manglende tettesjikt og begrenset fall på balkongdekket øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner og kan føre til ytterligere skader over tid.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i dagens forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

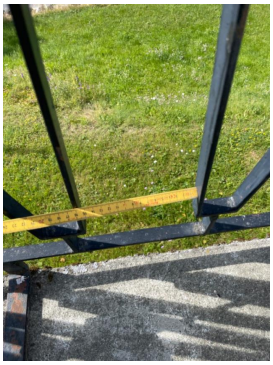
Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser, utbedring av rustspreng og etablering av tettesjikt på balkongdekket for å hindre ytterligere fuktpåkjenning i betongen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Påbegynt rustspreng fra armering i betongdekke til balkong.

Tilstandsrapport

Påbegynt rustspreng fra armering i betongdekke til balkong.



Store åpninger i rekkverk.

Balkong mangler tettesjikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulver i 1. etasje er belagt med laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

• Stedvis mindre slitasje og sår på enkelte vinyl-overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og skader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og estetisk forringelse av gulvene.

Eksempel på mindre svanker/svelling i gulvbelegg.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har himlingsplater.

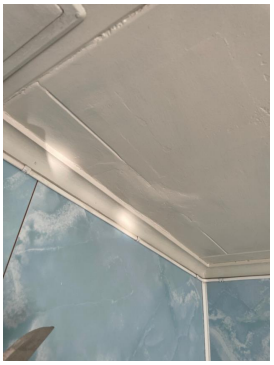
Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.

• Avvik registrert på himlingsplater i området rundt takventil på bad, med påbegynte merker inn mot gang. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflatene. Skadede materialer bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for sopp, råte og dårlig inneklima.
Avviket må sees i sammenheng med skader på luftehatt og tilhørende tiltak under eget kontrollpunkt.



Synlig svelling i takplater som må sees i sammenheng med avvik registret på luftehatt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Over garasjen er det støpt etasjeskille av betong.
Etasjeskille er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken, stue, soverom og kontor. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik målt på soverom, og 18 mm i hele etasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller ved fremtidig oppussing. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og økt risiko for snublefare.

⚠ Radon

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

Radonforekomst i bygg er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med ''Moderat til lave'' forekomster.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan ikke utelukkes at det finnes helseskadelige radonnivåer i boligen.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe, nyere vedovn i stue med faktisk årstall er ikke opplyst. Sotluke montert i underetasje. Feietilsyn av pipe ble utført i 2019, uten registrering av avvik.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale. Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en alvorlig risiko for liv og helse.

Teppe under sotluke.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulver har vegg til vegg teppe og vinylbelegg på gulv av betong. Veggene har innvendige utforede vegger med trepanel på deler av grunnmur og ellers åpen betong/mur. Hulltaking er foretatt på soverom og kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

• Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i innforet vegg kan føre til skjult nedbrytning, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

• Fukt- og råteskadet materiale registrert i innkassing mot garasje må fjernes, og skadene utbedres av fagperson.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene og årsaken til fuktinntrengningen, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å hindre gjentakelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre råteutvikling, soppvekst og forringelse av inneklimaet.

• Det må gjennomføres utbedring av fukt- og råteskadet konstruksjon for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, mugg og dårlig inneklima.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av skadene og årsaken til fuktinntrengningen, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å forhindre gjentakelse.

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Tilstandsrapport

• Det påviste høye fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge årsak og omfang, samt vurdere behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for sopp, råte og skader på konstruksjonen.

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellergulvet, for eksempel ved å forbedre drenering, etablere fuktsperre eller vurdere ventilasjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av inneklima, samt mulig skade på bygningskonstruksjonen over tid.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering og fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp - og muggdannelse, samt skader på bygningskonstruksjonen og innemiljøet.

• Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.

• Skader på overflater som riss og sprekker bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på bygningsdelen.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang av setningene nærmere. Forholdet bør følges opp over tid, og ved tegn til utvikling bør nødvendige tiltak iverksettes, eventuelt etter vurdering av kvalifisert fagperson.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av setningsskadene.
Tiltak for utbedring må vurderes basert på resultatene av undersøkelsene, for å unngå videre bevegelser og potensielle følgeskader på konstruksjonen.

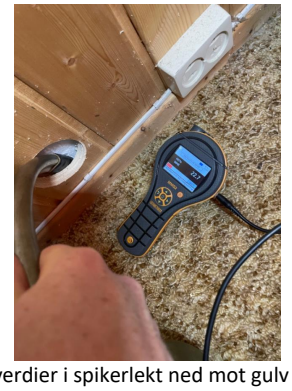
Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og utbedring av av registrerte skader. Grunnet registrerte forhold kan det ikke utelukkes skader i andre områder med behov for ytterligere tiltak. Tiltaket må også sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'Fuktsikring og drenering'

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Synlige fuktskader og svertesopp i trepanel i innkassing mot garasje. (på soveromsside)

Det måles fuktmetning i spikerlekt ned mot gulv.

Det måles fuktmetning i treverk/spikerlekt i innkassing mot garasje.



Det måles høye fuktverdier i spikerlekt ned mot gulv i kjellerstue.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lukket rom under trapp ned til underetasje. Rommet er kontrollert med kamera fra åpning ved siden av trappevange ned mot gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.

• Bedre ventilering må etableres.

• Det bør etableres bedre ventilasjon i kryperom under trapp for å sikre tilstrekkelig lufting.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktproblemer, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader og årsaken til forhøyet fuktnivå.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være utvikling av råte, sopp og skader på konstruksjonen, samt redusert innemiljø.

Kryperom under trapp uten inspeksjonsmulighet.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp med håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

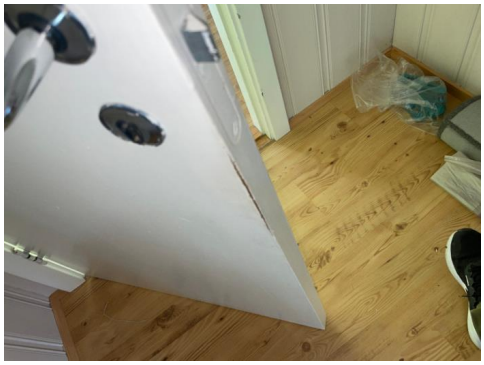
Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører i trekarmer. Skyvedør inn til kjøkken.

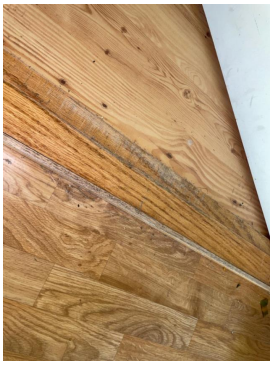
Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

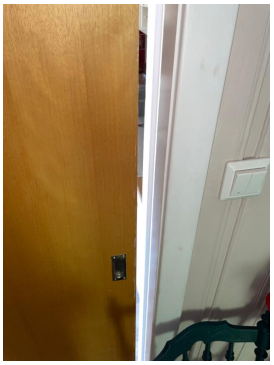
• Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å sikre funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse.



Synlig slitasje på enkelte dørblad.



Synlig slitasje på enkelte terskel.



Skyvedør til kjøkken lar seg ikke lukke

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved kontroll for skadedyr ble det registrert ekskrementer fra mus på loft og i et skap på soverom i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det har vært registrert skadedyr.

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

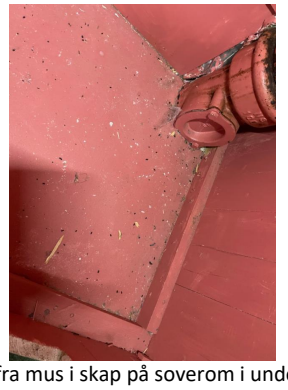
Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres tiltak for å hindre videre inntrenging av skadedyr, samt fjerne eksisterende ekskrementer og eventuelle skadedyr.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for helseskader, luktproblemer og skade på bygningskonstruksjoner.
Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for videre vurdering og utbedring.

• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadedyrproblemet, og eventuelt iverksettes tiltak for å fjerne skadedyrene.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningskonstruksjoner og helseplager for beboere.



Synlig ekskrementer fra mus i skap på soverom i underetasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I gang ved trapp er det laget sluk i gulv og kontrollpunktet gjelder dette.

Vurdering av avvik:

• Sluk i gulv ved varmtvannsbereder/trapp. Det er ikke etablert fall til sluk, og det er en sprekk i vinylbelegget på gulvet. Vinylbelegget har en ufagmessig avslutning rundt sluket. Teppegulv er avsluttet i nærheten av sluket, og denne løsningen er lite egnet ved eventuell lekkasje fra bereder eller vannrør i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk og utbedre overfalter rundt sluket, slik at overflatebelegget blir tett og fagmessig utført. Sprekk i vinylbelegget må repareres, og teppe bør fjernes i området nær sluket for å redusere risiko for fuktskader ved lekkasje.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje fra bereder eller vannrør, samt at ufagmessig utførelse rundt sluket kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales at arbeidet utføres av fagperson.

Sluk ved bereder med manglende fall og ufaglig tettesjikt/materialer i og rundt sluk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Teknisk forskrift tidligere enn 1997. er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vegger er kledd med baderomsplater og himlingsplater i tak.

Rommet har takventil, veggventil og spalteventil i vindu.

Det er målt fall på gulv til sluk med 21 mm høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskel til topp belegg foran dusjkabinett. . Det er målt fall på gulv til sluk. Avløp fra dusjkabinett er koblet direkte ned i sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:
- Tettesjikt av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg, er forventet levetid på tettesjikt i våtsoner vurdert til å være oppbrukt.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm ikke er tilfredsstilt. (dagens krav er referansenivå)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

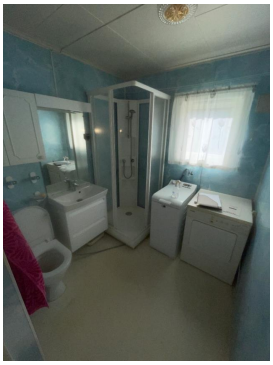
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav, for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat satt for komplett oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Synlige rustmerker på slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

• Påbegynte fuktmerker på undersiden av servantinnredningen bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.
Avviket må sees i sammenheng med manglende ventilasjon, da dårlig ventilasjon kan forverre problemet og øke risikoen for ytterligere skader på innredningen.

Ved bruk av naturlig ventilering i våtrom bør man påse at ventiler er åpne for å sikre god luftgjennomstrømning.

Påbegynte fuktmerker på underside av benkinnredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ved renovering av våtrom anbefales det etablering av mekanisk avtrekk i rommet, i tillegg til tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kontor, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med skrog av laminerte plater glatte malte fronter. Benkeplate i laminat og stålbenk med integrerte kummer. Det er flislagt vegg mellom over og underskap. Det er integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis slitasje i overflater på fronter, benkeplate og enkelte hyller i skap. Sprekk i flis og skade på en dørhengsle på overskap over vask.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring av slitte overflater, utskifting av skadet hengsle og reparasjon av sprekk i flis bør vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere levetiden på innredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran og trykktank for borehull i kjellerrom. Eier opplyser at aammel vannpumpe i kjellerrom er ikke lenger bruk.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er synlig irr på skjøtene på vannrørene, noe som indikerer begynnende korrosjon. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer over tid og bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.

• Det anbefales å få vurdert tilstanden på vannrørene av rørlegger, og eventuelt utbedre eller skifte ut berørte deler for å forhindre lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasje og følgeskader på bygningen.

Synlig irr på rørskjøter.

Synlig irr på rørskjøter.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør fra før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er synlig irr rundt stakeluke i innkasset rør på soveorm.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Støpejernsrør fra før 1990 bør vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av røranlegget for å oppdage eventuelle skader tidlig, slik at større følgeskader kan unngås.

• Det bør foretas nærmere undersøkelse av irrdannelsen rundt stakeluken for å avdekke eventuell lekkasje eller korrosjon. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Synlig irr rundt stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort store endringer etter dette. Anlegget er fra byggeår. Eier opplyser at det skiftet til jordfeilautomater i sikringsskap. Montert i år 2000.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for arbeidet med utskifting til jordfeilautomater.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig, bør det fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det anbefales generelt at eldre el-anlegg gjennomgås og vurderes av autorisert elektroinstallatør.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat i bygget fra 2019. og røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat over 10 år gammelt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygget har grunnmur av betong mot tilbakefylt masser.
Drenering er ukjent og overvann fra tak ledes til terreng med enkelte drensrør i terreng.
Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert inneklima, samt økt behov for vedlikehold og utbedringer på sikt.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre drenering og fuktsikring rundt grunnmuren, samt undersøke årsaken til det forhøyede fuktnivået.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.

• Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktsymptomene, samt vurdere behov for utbedring av drenering og fuktsikring av grunnmur.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert bæreevne og forringelse av bygningsmaterialer, samt potensielle inneklimaproblemer.

Kostnadsestimat satt for etablering av ny fuktsikring og drenering utvendig rundt murer. Det må påregnes nærmere undersøkelser og det kan ikke utelukkes fuktskader bak innforede vegger i underetasje. Se også eget kontrollpunkt om dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Synlig saltutslag på vegg og i overgang gulv

Synlig saltutslag på vegg og i overgang gulv

Ved bruk av fuktindikator registreres høye fuktverdier i nedkant på grunnmurer under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate som fundament.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Skråsissene bør undersøkes nærmere av fagperson for å avklare årsak og omfang.
Setningsskader kan føre til alvorlige strukturelle problemer, som skjevheter, sprekker og i verste fall svekket bæreevne.
Tiltak bør iverksettes for å hindre videre skadeutvikling.

• Det bør etableres brannhemmende overflate på synlig plastisolasjon i garasjen for å redusere risikoen for brannspredning. Manglende brannhemmende overflate kan medføre økt fare for rask brannutvikling og skade på bygningen.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og vurdere behov for utbedring, for å unngå økt risiko for brannspredning. Manglende utbedring kan føre til redusert sikkerhetsnivå.

Stedvis sprekker og riss på murvegger i underetasje.

Synlig plastisolasjon i tak på garasje uten brannhemmende overflatebehandling.

Tilstandsrapport

Stedvis muggsopp på murvegger som må sees i sammenheng med manglende drenering/fuktsikring.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur ut ved ytterdør i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Støttemur mangler rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og gruset innkjøring/parkering. Ellers skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

• Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av skredfaren på eiendommen, for eksempel ved å innhente en geoteknisk rapport. Konsekvensen av å ikke utrede dette er økt risiko for skade på bygning og eiendom ved eventuelle ras eller skred.

Tiltak med utbedring av fallforhold vekk fra bolig gjelder i området på oversiden av bygget. Tiltak kan utføres som en del av tiltaket med etablering av drenering/fuktsikring av grunnmur.

Eiendommen ligger i et skredutsatt område iht NVE aktsomhetskart (jordskred_flomskred)

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990 med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) Opplyst fra 1992, med tilknytning til privat borehull på eiendommen, også fra 1992.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

• Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å drikke, noe som kan innebære helserisiko for brukerne.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

• Avløpsledningene bør kontrolleres av fagperson, og det må påregnes utskifting i overskuelig fremtid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige lekkasjer eller tilstoppinger, som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfibertank. Eier opplyser at anlegget er installert i 2010 og med ny spredegrøft. Ny pumpe mellom kummer montert i 2021.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for arbeidet med utskifting til jordfeilautomater.

• Avvik:

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

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i dagens forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan ikke utelukkes at det finnes helseskadelige radonnivåer i boligen.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale. Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en alvorlig risiko for liv og helse.

• Om mulig, bør det fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det anbefales generelt at eldre el-anlegg gjennomgås og vurderes av autorisert elektroinstallatør.

• Det bør etableres brannhemmende overflate på synlig plastisolasjon i garasjen for å redusere risikoen for brannspredning. Manglende brannhemmende overflate kan medføre økt fare for rask brannutvikling og skade på bygningen.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og vurdere behov for utbedring, for å unngå økt risiko for brannspredning. Manglende utbedring kan føre til redusert sikkerhetsnivå.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

• Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av skredfaren på eiendommen, for eksempel ved å innhente en geoteknisk rapport. Konsekvensen av å ikke utrede dette er økt risiko for skade på bygning og eiendom ved eventuelle ras eller skred.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

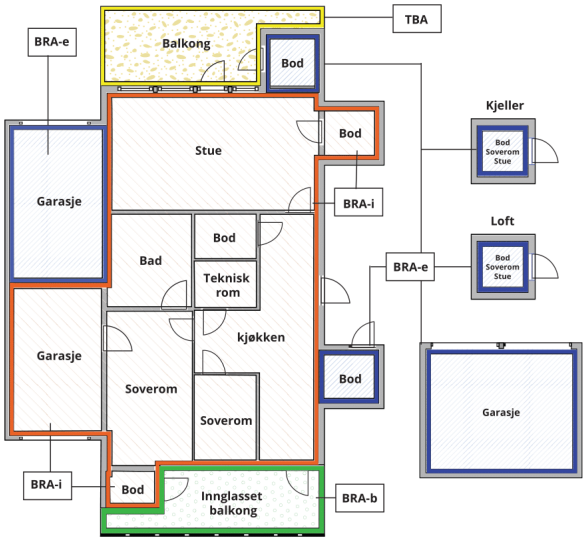
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	84			84	10
Underetasje	63	21		84	
SUM	**147**	**21**			**10**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, kontor, trapperom, kott		
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, gang med trapp og sluk i gulv, kjellerstue, uinnredet kjellerrom	Garasje	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.
- Balkong er definert som TBA areal.
- Utvendig Garasje er definert som eksternt bruksareal.
- Kaldtloft har gangbart gulv, men grunnet lav himlingshøyde under 1,9 meter, er ikke dette arealet målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Tor Audun Eriksen og Vidar G. Sire	Takstingeniør
	Svein Ove Stølen og Knut Stølen.	Kunde
	Vidar G. Sire	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3328 ÅL	44	12		0	33954.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordbygdvegen 362

Hjemmelshaver
Stølen Knut 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs med Votndalen, i Ål kommune. Eiendommen ligger vestvendt i et område med spredt gårds og bolig bebyggelse. Gode tur og rekreasjonsmuligheter i område med bl.a. bade og fiskemuligheter i Votna. Avstand til Sundre med alle fasiliteter er ca. 7 km. Avstand til Ål Skisenter er ca. 1,5 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplan ligger eiendommen i et område avsatt som LNFR - Område, og eiendommen er avsatt til landbruk.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng med plen og noe innmark på tunet. Eiendommen er opparbeidet med gruset adkomstveg og biloppstilling.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.08.2026	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått	7	Nei
Offentlige planer		Se landbrukstakst.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	01.08.1968	Fremvist.	Gjennomgått	4	Nei
Faktura avløpsanlegg, renovering tak, bytte av vinduer og borerapport.		Fremvist.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport HBR IKS.		Fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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): Småbruk

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
44	12				

Adresse: Nordbygdvegen 362

Postnr.: 3570 Ål

Byggeår: 1969 - 1970

Når kjøpte du boligen:

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ☑ Nei

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

Gjensidige

Type villa/husforsikring ☑ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver: Knut Stølen

SELGER 1

Etternavn	Stølen	Fornavn	Knut
Ny adresse	Gamlevegen 8C	E-post	knstoele@online.no
		Tel. priv.	
Postnr.	3570 Sted Ål	Mobil	41569040

SELGER 2

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

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:

Embrik Bergaplass - Bl.a satt inn dusjkabinett istedenfor badekar

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/funkksjonstesting/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:

Brønnboring ble gjort i juli 1992 - Hallingdal Bergboring
Nytt avløpsanlegg høsten 2010 - Nordheim VVS AS og Ål Gravedrift AS
Ny pumpe i pumpekum desember 2021 - Norheim VVS AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Boret brønn/vannforsyning i 1992, eget avløpsanlegg nytt i 2010

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 taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt singeltak ca 2005

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:

Bytte av vinduer, verandadør og inngangsdør i hovedetasjen - Strendo trevare

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?

Olav Jorde - Installert automatsikringer, lagt opp ny kurs til fjøs og til pumpe i nytt avløpsanlegg

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.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, 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/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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?

Nytt gulv og kleding i ett rom, ca 1984

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: Bad i hovedetasje er gjort litt større, tatt areal fra tilstøtende soverom

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 utleiedel/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:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Tilfelle av mus på loft

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:

Tilstandsrapport august 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Jfr Tilstandsrapporten august 2026

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 ferdigattester 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:

31. 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:

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/fellesgjeld? 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 innsekter/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

Byttet varmtvannsbereder i november 2016 - Norheim VVS AS

Sted / dato

Ål 6/8-26

Sign. selger 1

Sign. selger 2