

# Tilstandsrapport

📍 Modalsvegen 1466 , 5729 MODALEN

📖 MODALEN kommune

# Gnr. 77, Bnr. 40

Areal (BRA): Enebolig 302 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.07.2022

Rapportdato: 13.10.2022

Oppdragsnr: 18914-1166

Referansenummer: XX2094

Autorisert foretak: Monstad Eiendomstaksering AS

Vår ref: Nils Monstad



## 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.

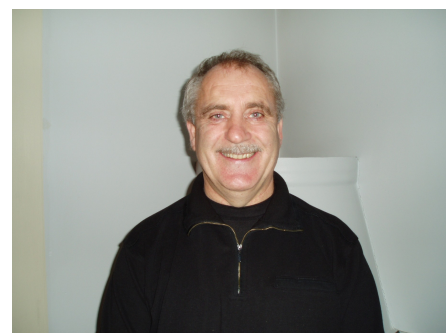
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

## Monstad Eiendomstaksering AS

Uavhengig Takstmann



Nils Monstad  
Uavhengig Takstmann  
13.10.2022 | LINDÅS

### Monstad Eiendomstaksering AS

Søre Stølen 2  
482 02 016

### Rapportansvarlig

Nils Monstad  
Uavhengig Takstmann  
nils@monstadtaksering.no  
48202016



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan oppført i 1984.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av taksteinsformede stål/aluminiumsplater.  
Takrenner og nedløp av aluminium. Stigetrinn på tak til pipe.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.  
Saltak av sperrer/ plassbyggede takstoler.  
Undertak av sutaksplater.  
Ventiler i en gavel på loft og i gesimser.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Inngangsdør i malt tre har 2 lag glass, overbygget dør er skiftet etter byggetid.  
Terrasedør ut fra soverom i hvit utførelse har 2 lag glass og er montert i 2005.  
Hvit leddport til garasje med portåpner, portbredde er ca. 4,25 meter.  
Sidedør i garasje i tre.  
Terrasse ut fra kontor på ca. 57 kvm. har fliser på betongdekke og rekkverk i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har belegg og korklaminat, nyere korklaminat i kjøkken og forstue/gang.  
Innvendige vegger har for det meste strie/ malt strie / malte tapeter, malte plater, malt mur.  
Innvendige tak har himlingsplater, behandlede trepaneler i kjellerstue og hall, gipsplater i en bod.  
Garasje har himling av betong med isopor på underside, (terrasse med fliser på overside).  
Etasjeskiller er av trebjelkelag, betong igarasje.  
Gulver i underetasje av betong og grovstøp med isopor og sponplater.  
Boligen har dobbeltløpet elementpipe og vedovn stue, hall og kjellerstue.

Lukket repostrapp har returjelender og rekkverk.  
Innvendig har boligen hvite formpressede dører, finerdører, B 30 dør til garasje.  
Garderobeskap i 2 soverom i 1. etasje og soverom i underetasje.  
Skyvedørgarderobe i hovedsoverom i 1. etasje.  
Oppvarming med Ulefos vedovn i hall, Dovre vedovn i kjellerstue og Dovre vedovn i stue.  
Varmekabler i gulver på bad, dusj/vaskerom og kontor.  
Elektrisk oppvarming med panelovner.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Gulv har belegg og varmekabler  
Vegger har malt strie og himlingsplater på innvendig tak.  
Utstyrt med frittstående servant og servant i badersmøbler med speil og overlys, toalett, badekar og dusjgarnityr.  
Elektrisk styrt vifte og luftespalte under dør.  
Det er naturlig ventilering.

### Dusj/vaskerom

Belegg på gulv, oppkanter ved dører og elektriske varmekabler.  
Vegger har våtromstapet og himlingsplater på innvendig tak.  
Utstyrt med toalett, skyllekar, dusjgarnityr og opplegg til vaskemaskin.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Designa Balestrand innredning med profilerte fyllingsfronter av bjørk.  
Benkeplater i laminat med nedfelte kummer  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran i teknisk rom.  
Det er avløpsrør av plast. Stakeluker er påvist.  
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og spalteventiler i overkarmer på vinduer.  
Elektrisk avtrekksvifte fra teknisk rom.  
Varmtvannstanken er på 192 liter. Sluk i gulv.  
Trykktank for borehullsvann i teknisk rom.  
Sikringsskap med skrusikringer og 2 stk. automatsikringer.  
Røykvarslere og 6 kg pulver brannslukkeapparat.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Drenerende masser under bygning og mot grunnmur.  
Bygningen har grunnmur i betongstein med utvendig puss. Isolert under bakken på baksiden med 10 cm isopor.  
Forstøtningsmurer er av naturstein.  
Mur mot bekk/elv er flomsikret.  
Boligen ligger i skrånende terreng.  
Utvendig vannledning av plast med varmekabel til borehull. Utvendige avløpsrør av plast til septiktank.  
Bygningen har septiktank i glassfiber.  
Borehull med synkepumpe. Borehullsdypde er ca. 130 meter, vannkapasitet ca. 1000 liter pr. time.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	129	129	0
Underetasje	173	93	80
<b>Sum</b>	<b>302</b>	<b>222</b>	<b>80</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

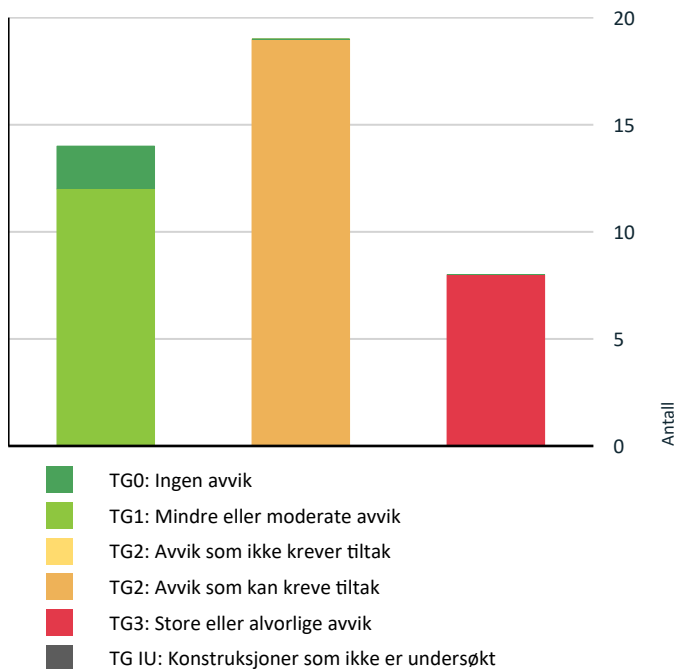
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

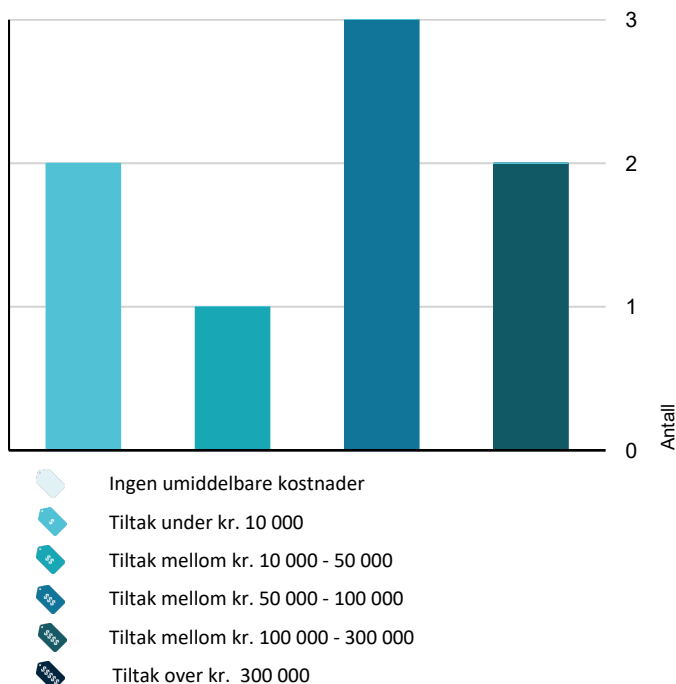
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ved garasje mangler det taknedløp, lekkasje i takrenneskjøt. Ved gavel er det skade på del av nedløp og nedre feste mangler. Takvann er ikke ført bort fra grunnmur. Det er ikke montert snøfangere på tak.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

##### **Utvendig > Sidedør i garasje** [Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Råteskade i nedre kant på dørkarm.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

##### **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist andre avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. En del løse fliser, mangler noen. Nedbøyning på dekke medfører vannansamling. Mangler rekkverk på deler av terrasse som har høyder over 50 cm til terreng. Utbedre overgang til ytterledning på boligen.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

##### **Innvendig > Etasjeskille i garasje** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Fukt på gulv i garasje er under utbedring, skal foreta utsprenging i bakkant. Nedbøyning på dekke som har terrasse over.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

##### **Våtrom > Generell > Dusj/vaskerom** [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet vurderes ut fra dagens forskriftskrav. Normale slitasjer, rommet er ikke ventilert, men har tilluftspalte under dørbord.



**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**



## Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Våtrommet vurderes ut fra dagens forskriftskrav. Det er målt ca. 17 mm. fall på gulv fra dør til sluk, avløp fra badekar går gjennom gulv.



**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**



## Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarslere og 6 kg pulver brannslukkeapparat.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



## Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Normalt med værslitasjer og stedvise sprekker i kledningsbord.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Isolasjonen ligger for tett opp under sutaksplater i overgang til yttervegger og hindrer lufting. Stedvis svarte/hvite avsetninger under sutaksplater, det har tidligere vært lekkasje ved pipe. Spor etter mus på loftet.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Alminnelige slitasjer ut fra alder. Justering av ett par vinduer.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Gulver har normalt med slitasjer, tildels synlig plateskjøt i kjellerstue, mangler litt belegg i ett soverom, litt løst belegg ved trapp, beleggfliser i stue bør skites.

Vegger har enkelte riss og ujevnheter.

Himling i stue har avstand i plateskjøt ca. midten av taket og litt nedbøyning og åpning i skjøt ved takluke.



### Innvendig > Himling i garasje

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Nedbøyning på dekke/innvendig tak.



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er målt ca. 24 mm. høydeforskjell på hele gulvet i kjellerstue, ca. 26 mm i stue i 1. etasje.



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fukt i svill på utforet vegg i kjellerstue har fukt i risikosone på fuktmåler og bør jevnlig kontrolleres for eventuell utvikling av fuktinnhold.



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist andre avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Slitasje i/på trinn.

Rekkverk har høyde på ca. 84 cm. og er for lavt i forhold til krav på byggetidspunkt.

Spilavstand i gelender og rekkverk er ca. 14,5 - 17 cm og overstiger 10 cm.

Mangler håndløpere på vegger.



### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Dør til garasje og ett par dører i underetasje har behov for justeringer.



# Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Det er stedvis synlig grunnmurplast på baksiden av boligen.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Det er påvist andre avvik:

Det er synlig isopor mot grunnmur på baksiden av boligen.

Noen mindre riss på utvendig murpuss.

Det har vært fukt på innsiden av grunnmur i garasje, dette er nå utbedret ved fjerning av fjell ved bakre hjørne på garasjen, det er også montert utvendig grunnmurplast der fjell er fjernet.

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

Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Terreng heller stedvis mot grunnmur på baksiden og på gavel mot sørøst.

## ! Tomteforhold > Utvendig vannledning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

## ! Tomteforhold > Utvendige avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
Ambita as

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygget garasje
------	---------	-------------------

## Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av taksteinsformede stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.



Taktekke

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner og nedløp av aluminium. Stigetrinn på tak til pipe.



Taknedløp på sørøsthjørne mangler nedre feste og har skade

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ved garasje mangler det taknedløp, lekkasje i takrenneskjøt.

Ved gavel er det skade på del av nedløp og nedre feste mangler.

Takvann er ikke ført bort fra grunnmur.

Det er ikke montert snøfangere på tak.

### Tiltak

- Andre tiltak:
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Montere nedløp og utbedre takrenneskjøt ved garasje, skifte skadet del av nedløp og montere feste på nedre del av nedløp.

Takvann må føres bort fra grunnmur.

Montere snøfangere over hovedinngang der man normalt beveger seg om vinteren, jmf. Byggforskrift fra 1965.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.



Kledning mot sørøst



Kledning mot terrasse

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Normalt med værslitasjer og stedvise sprekker i kledningsbord.

### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overgang kledning mot terrasse må utbedres.

Generelt behov for ny overflatebehandling og påregne utskifting av enkelte bord.

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak av sperrer/ plassbyggede takstoler. Undertak av sutaksplater. Ventilert i en gavel på loft og i gesimsen.



Isolasjon ligger for tett opp under sutaksplater i overganger til yttervegger

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Isolasjonen ligger for tett opp under sutaksplater i overgang til yttervegger og hindrer lufting. Stedvis svarte/hvite avsetninger under sutaksplater, det har tidligere vært lekkasje ved pipe. Spor etter mus på loftet.

### Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør lages større åpninger mellom isolasjon og sutak i overgang til yttervegger.

Nærmere undersøkelser av forekomst av mus.

## Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alminnelige slitasje ut fra alder. Justering av ett par vinduer.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke behov for utbedringer utover normalt vedlikehold og justeringer.

## Dører

TG 1

Inngangsdør i malt tre har 2 lag glass, overbygget dør skiftet etter byggetid.

Terrassedør ut fra soverom i hvit utførelse har 2 lag glass og er montert i 2005.

Hvit leddport til garasje med portåpner, portbredde er ca. 4,25 meter, løs list i underkant på den ene siden.

## Sidedør i garasje

TG 3

Sidedør i garasje i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Råteskade i nedre kant på dørkarm.

### Tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Døren står foran utskifting.

**Kostnadsestimert : Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse ut fra kontor på ca. 57 kvm. har fliser på betongdekke og rekkverk i tre.



Terrasse



Terrasse

Alder: 2005

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

En del løse fliser, mangler noen.

Nedbøyning på dekke medfører vannansamling.

Mangler rekkverk på deler av terrasse som har høyder over 50 cm til terreng.

Utbedre overgang til ytterkledning på boligen.

### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dekke bør flises om, montere rekkverk der dette mangler, nærmere kontroll av nedbøyning på dekke bør foretas.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## INNVENDIG

## Overflater

TG 2

Gulver har belegget og korklaminat, nyere korklaminat i kjøkken og forstue/gang.

Innvendige vegger har for det meste strie/ malt strie / malte tapeter, malte plater, malt mur.

Innvendige tak har himlingsplater, behandlede trepaneler i kjellerstue og hall, gipsplater i en bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulver har normalt med slitte, tildels synlig plateskjøt i kjellerstue, mangler litt belegget i ett soverom, litt løst belegget ved trapp, beleggfiser i stue bør skiftes.

Vegger har enkelte riss og ujevnheter.

Himling i stue har avstand i plateskjøt ca. midten av taket og litt nedbøyning og åpning i skjøt ved takluke.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Behov for noe oppgraderinger/vedlikehold.

## Himling i garasje

TG 2

Garasje har himling av betong med isopor på underside, (terrasse med fliser på overside).

Alder: 2004

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Nedbøyning på dekke/innvendig tak.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak ses i sammenheng med punkt terrasse.

# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong i garasje. Gulver i underetasje av betong og grovstøp med isopor og sponplater.

Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i stue i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.

Det er målt ca. 14 mm. høydeforskjell på gulv i forstue/gang i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.

Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell på gulv i kjellerstue i underetasje over en lengde på ca. 2 meter.

Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i soverom i underetasje over en lengde på ca. 2 meter.

### Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca. 24 mm. høydeforskjell på hele gulvet i kjellerstue, ca. 26 mm i stue i 1. etasje.

### Tiltak

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

## Etasjeskille i garasje

TG 3

Etasjeskille i garasje har gulv av betong og betondekke i skille til terrasse over.



Gulv i garasje

Alder: 2005

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fukt på gulv i garasje er under utbedring, skal foreta utsprenging i bakkant.

Nedbøyning på dekke som har terrasse over.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Er under utbedring, ses i sammenheng med terrasse over.

**Kostnadsestimert : 50 000 - 100 000**

## Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har dobbeltløpet elementpipe og vedovn stue, hall og kjellerstue.

Sotluker i kjellerstue. Beslått pipe over tak.



Vedovn i hall



Vedovn i kjellerstue

# Tilstandsrapport



Vedovn i stue



Pipe over tak

## Rom Under Terreng

TG 2

Rommene har belegg på gulv og striede plater/sponplater på vegg, plast og isolasjon, gulv i teknisk rom av betong. Hulltaking er foretatt i kjellerstue og i teknisk rom i tresviller. Det ble også foretatt stikktaginger med hammerelektrode.



Fuktmåling i kjellerstue på ca. 18,8 % er i risikosone for videre utvikling av fukt



Fuktmåling i teknisk rom ca 16 %.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fukt i svill på utforet vegg i kjellerstue har fukt i risikosone på fuktmåler og bør jevnlig kontrolleres for eventuell utvikling av fuktinnhold.

### Tiltak

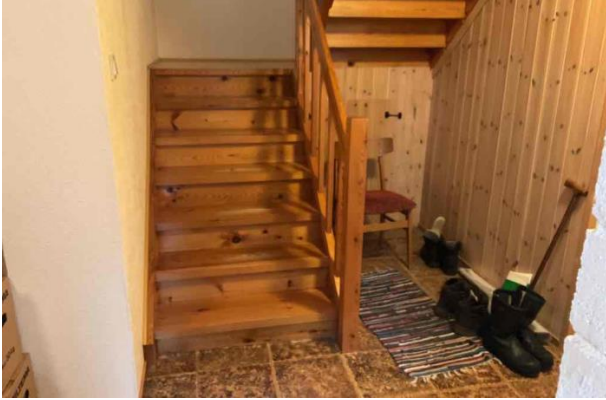
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

TG 2

Lukket repostrapp har returgelender og rekkverk.



Innvendig trapp

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Slitasje i/på trinn.

Rekkverk har høyde på ca. 84 cm. og er for lavt i forhold til krav på byggetidspunkt.

Spilavstand i gelender og rekkverk er ca. 14,5 - 17 cm og overstiger 10 cm.

Mangler håndløpere på vegger.

### Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Minske avstander mellom spiler, heve rennverkshøyde til min. 90 cm og etterbehandle trinn.

## Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen hvite formpressede dører, finèrdører, B 30 dør til garasje.

### Vurdering av avvik:

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

Dør til garasje og ett par dører i underetasje har behov for justeringer.

### Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## Andre innvendige forhold

TG 1

Garderobeskap i 2 soverom i 1. etasje og soverom i underetasje.  
Skyvedørgarderobe i hovedsoverom i 1. etasje.

## Oppvarming

TG 1

Oppvarming med Ulefos vedovn i hall, Dovre vedovn i kjellerstue og Dovre vedovn i stue.

Varmekabler i gulver på bad, dusj/vaskerom og kontor.

Elektrisk oppvarming med panelovner.



Vedovn i hall



Vedovn i kjellerstue

## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > DUSJ/VASKEROM

### Generell

TG 3

Dusj/vaskerom fra byggetid.  
Belegg på gulv, oppkanter ved dører og elektriske varmekabler.  
Vegger har våtromstapet og himlingsplater på innvendig tak.  
Utstyrt med toalett, skyllekar, dusjgarnityr og opplegg til vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet vurderes ut fra dagens forskriftskrav.  
Normale slitasjer, rommet er ikke ventilert, men har tilluftspalte under dørbblad.

#### Tiltak

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

Våtrommet må renoveres for å tilfredsstille krav etter NS 3600 utgave 2018.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt fra hall, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling fra hall med måleresultat på 10%

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Badet er fra byggetid.  
Gulv har belegg og varmekabler  
Vegger har malt strie og himlingsplater på innvendig tak.  
Utstyrt med frittstående servant og servant i baderoms møbler med speil og overlys, toalett, badekar og dusjgarnityr.  
Elektrisk styrt vifte og luftespalte under dør.



Bad



Bad

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet vurderes ut fra dagens forskriftskrav.  
Det er målt ca. 17 mm. fall på gulv fra dør til sluk, avløp fra badekar går gjennom gulv.

#### Tiltak

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

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

## Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling fra soverom med måleresultatet på under 8 %.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Designa Balestrand innredning med profilerte fyllingsfronter av bjørk. Benkeplater i laminat med nedfelte kummer. Integrrert induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Skiftet halvpart av induksjonstopp (underside).



Kjøkkeninnredning

Alder: 2009

Kilde: Eier

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator

Alder: 2009

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

### Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast. Stakeluker er påvist.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

### Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og spalteventiler i overkarmen på vinduer. Elektrisk avtrekksvifte fra teknisk rom.

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på 192 liter. Sluk i gulv.



Varmtvannstank

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Tiltak

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

## Trykkstank

TG 1

Trykkstank for borehullsvann i teknisk rom.



Trykkstank

Alder: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringskap med skrusikringer og 2 stk. automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei El. kontroll utført av BKK 30.04.2014 uten merknader.**

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Nei**

**Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapport, bygningssakkyndig har ikke autorisasjon for kontroll av elektriske anlegg.**

**Anlegget ble kontrollert av BKK i 2014 uten merknader.**



Sikringskap

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarslere og 6 kg pulver brannslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat : Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### Drenering

TG 2

Drenerende masser under bygning og mot grunnmur.



Ny drenering ved garasje

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Det er stedvis synlig grunnmurplast på baksiden av boligen.

#### Tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Topplister på grunnmurplast bør monteres.

Det er foretatt utbedring ved hjørne på garasje med fjerning av fjell, ny drenering og det er montert ny utvendig grunnmurplast.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i betongstein med utvendig puss. Isolert under bakken på baksiden av hovedbolig med 10 cm isopor.



Utvendig grunnmur ved garasje

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig isopor mot grunnmur på baksiden av boligen. Noen mindre riss på utvendig murpuss.

Det har vært fukt på innsiden av grunnmur i garasje, dette er nå utbedret ved fjerning av fjell ved bakre hjørne på garasjen, det er også montert utvendig grunnmurplast der fjell er fjernet.

#### Tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

## Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av naturstein. må sikres også skråninger mot bekk elv og vei på sørøst siden. Mur mot bekk/elv er flomsikret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport

## Terrengforhold

TG 2

Boligen ligger i skrånende terreng.



Utvendig grunnmur ved garasje

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Terreng heller stedvis mot grunnmur på baksiden og på gavel mot sørøst.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fall fra grunnmur må opparbeides.

Det er foretatt utbedringer ved utvendig hjørne ved garasje.

## Utvendig vannledning

TG 2

Utvendig vannledning av plast med varmekabel til borehull. Utvendige avløpsrør av plast til septiktank.

Alder: 2004

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Utvendige avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør av plast til septiktank.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Septiktank

TG 1

Bygningen har septiktank i glassfiber.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

# Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	129	129	0	Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Forstue/gang	
Underetasje	173	93	80	Kjellerstue , Soverom, Kontor, Dusj/vaskerom, Hall m/trapp	Teknisk rom , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Garasje
<b>Sum</b>	<b>302</b>	<b>222</b>	<b>80</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* I underetasje har kjellerstue og soverom for lite dagslysareal i forhold til 10 % av bruksareal.  
i 1. etasje har kjøkken for lite dagslysareal i forhold til 10 % av bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
18.7.2022	Oddbjørn Otterstad	Kunde
	Nils Monstad	Takstmann
	Eva Otterstad	

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4629 MODALEN	77	40		0	2219.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Modalsvegen 1466

### Hjemmelshaver

Otterstad Oddbjørn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger pent til i Krakelia ved Grønhaug i Modalen kommune.  
Ca. 2 km til Mo sentrum.  
Barnehage, barne og ungdomsskole på Mo.  
Vidergående skole i Knarvik.  
Utsikt til Modalselven, Mofjorden og nærområdet.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via privat vei med felles bruk.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Borehullsdybde er ca. 130 meter. Vannkapasitet ca. 1000 liter pr. time.

### Tilknytning avløp

Privat avløp med septiktank.

### Om tomten

Tomten fremstår for det meste som naturtomt. Opparbeidet med støttemurer av naturstein, fliset trapperepos ved inngang, gruset tun og parkeringsplasser.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Ambita as	18.07.2022	Innhentet informasjon	Innhentet	0	Nei
Tegninger			Ikke vist	0	Nei
Eier	18.07.2022	Eier har gitt opplysninger om eiendommen	Fremvist	0	Nei
El. kontroll BKK	02.05.2014	Datert kontroll	Fremvist	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XX2094>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon