Tilstandsrapport

NUMEDAL TAKST

Fritidsbolig

Eidsstryken 86 , 3629 NORE

NORE OG UVDAL kommune

gnr. 174, bnr. 3, fnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14483-1763 **Eiendomsverdi ref nr:** YN7891

Foretak: Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll **Takstingeniør:** Knut Bakke Deinboll

NUMEDAL TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Numedal takst

Sertifisert takstingeniør og bygningssakkyndig Knut Bakke Deinboll er utdannet takstingeniør ved Norges Eiendomsakademi og har over 30 års allsidig praksis fra bygg, anlegg og energibransjen. Knut har tilleggsutdannelse innenfor forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom, verdi- og lånetaksering av eiendom samt tilstandsanalyse og skadetaksering. Knut har bestått eksamen i våtromsnormen BVN med grunnmodul og modul C (Takst). Knut er medlem i NITO Norges ingeniør og teknologorganisasjon.

Knut Bakke Deinboll er sertifisert for:

* Verditaksering
* Tilstandsanalyse
* Skade, reklamasjon og bistand ifb. overtagelse av ny eller brukt eiendom
* Byggelånskontroll
* Skjønn
* Utarbeidelse av tilstandsrapport for Fremtind eierskifteforsikring



Rapportansvarlig

Knut Bakke Deinboll
Uavhengig Takstingeniør
knut@numedaltakst.no
969 08 893

Norsk takst

NUMEDAL TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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.

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 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

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene vil det normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det er viktig å være oppmerksom på at bygningen skal være oppført i henhold til de lover og forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Dagens tekniske løsninger, forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø mv. er bedre og strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Bygningsdelene er gitt TG ut fra tilstand og generelle vurderinger av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 10-15 år, mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er i forhold til f.eks sol og regn.

TG er satt med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Det er viktig å merke seg at TG er satt med bakgrunn i kriterier i NS3600 jfr. forskrift til avhendingsloven og ikke takstingeniørens subjektive meninger/vurderinger. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard eller krav. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Det må påregnes kostnader relatert til oppgradering/utbedring ift. byggefeil samt normal slitasje og elde på bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående bordkledning. Taket er konstruert med en kombinasjon av sperrekonstruksjon og takstoler og tekket med asfaltbelegg fra 2022. Overbygget over terrassen er dekket med transparente takplater i plast. Takrenner og nedløp er i varmgalvanisert, overflatebehandlet stål.

Vinduene i stue/kjøkken er i tre med to-lags isolerglass fra 2024, mens de øvrige vinduene er i tre med koblede rammer fra byggeåret. Enkel plassbygget ytterdør i tre til vindfang. Terrassedør med glassfelt fra 2024. Terrasser er konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av gulvbelegg, laminat og heltre furu på gulv. Trepanel, laminat og tapet på vegger og trepanel i himling (innvendig tak). Bygningen har elementpipe og vedovn med glassfelt. Pipen er forblendet med naturstein. Innvendige fyllingsdører i tre.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med over- og underskap med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Frittstående komfyr og kjøl/frys. Kjøkken har naturlig ventilasjon med åpningsbart vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og åpningsbare vinduer. Biologisk toalett type Snurredass med kammer som roteres og tømmes ved behov. Hovedkammer som ligger under bygningen er ventilert over tak. Utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er punktfundamentert på blokker av lettklinker på stedlige løsmasser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

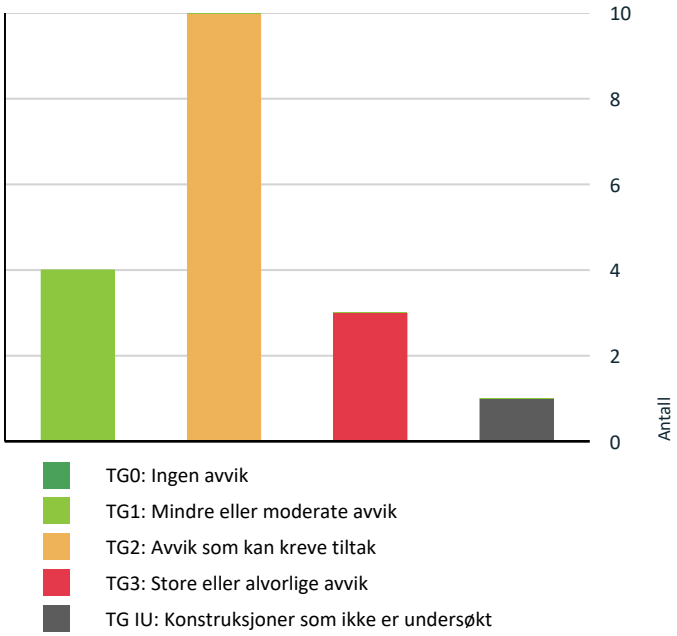
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremlagte tegninger stemmer ikke overens med dagens situasjon. Det er endringer både på fasaden og innvendig romfordeling og bruk.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter.

Sammendrag av boligens tilstand

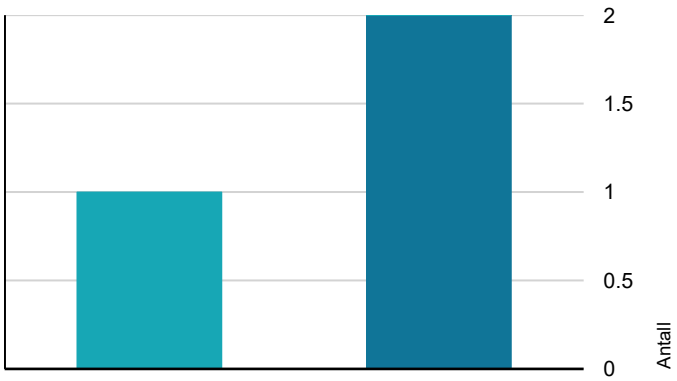
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen som følge av alder og manglende fuktsikring. Det er påvist løse hengsler på port/åpning i rekkverk til terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Tg er er satt med bakgrunn i krav til måleavvik i etasjeskille i NS3600.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Det er påvist at nivåforskjellen mellom sotluke og røykinnføring fra vedovnen er under 20cm. Det er påvist riss/skader på brannplater i vedovnen. Det er påvist at deler av takkonstruksjonen henger på pipestokken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Mulldo/snurredass Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og eventuelt brannmannskap. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr. Krav til takstige og/eller feieplattform reguleres av arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter mht. HMS for feier og eventuelt brannmannskap. Deler er basert på skjønn og lokale forskrifter, men det er til enhver tid gjeldende bestemmelser i den enkelte kommune som vil være avgjørende. Normalt er det krav til takstige på alle type tekkinger med helning over 6 grader.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist gjennomgående sprekker i enkelte kledningsbord og liten avstand mellom terreng og deler av kledningen. Det er ikke montert musebånd eller lusinger i nedre del av kledning. Det er fare for inntrengning av skadegjørere som mus mv.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at konstruksjonen henger på pipen/forblending. Det er påvist svanker i innvendig himling. Takoverbygg på terrasse er ikke konstruert for å tåle de påregnelige snølaster i området. Kaldtloft har ingen inspeksjonsmulighet.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at vinduer på to av soverommene ikke kan åpnes. Det mangler tilfredsstillende beslag over og under vinduer/dører.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Dører i vindfang henger mot karm og trenger justering.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Enkelte dører subber mot karm og trenger justering.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist skjevheter og indikasjoner på setninger/frostspregning i konstruksjonen. Dette kan være et symptom på manglende funksjon av drenering og fuktsikring av fundamenter.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist noe skjevheter og svikt i flere fundamenter.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall vekk fra fundamenter og bygningskroppen. Det er dermed muligheter for større vannansamlinger under fundamentene. I henhold til dagens forskrifter er det krav om at det skal etableres et fall på minimum 1:50, med en avstand på minst 3 meter fra bygningen, eller at det gjennomføres andre kompensatoriske tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningens fundament og byggegrop i den hensikt å redusere risikoen for frostspregning/setninger i fundamenter.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken. Med forsert avtrekk menes mekanisk avtrekk som kan aktiveres ved behov. TG settes med bakgrunn i krav til mekanisk avtrekk iht. NS3600.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Brannslukker er over 10 år og bør på service eller eventuelt erstattes med ny. Eiendommen ligger i et flom- og rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Rekkverket på utvendig terrasse/veranda er under dagens krav til høyde på 100cm. Det er påvist manglende rekkverk og åpninger i utvendige trapper på over 10cm.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Anvendes som fritidsbolig.

I forhold til romfordeling og bruk av rommene presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom og funksjonskrav. Bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige iht. NS3940.

Standard
Bygget holder normal standard tatt i betraktning alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Med referanse til byggeåret, fremstår bygningen med normalt vedlikeholdsbehov og det meste som følge av normal slitasje og elde.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltbelegg som opplyses å være fra 2022. Overbygg over terrassen er tekket med transparente takplater i plast.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i varmgalvanisert overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og eventuelt brannmannskap. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr. Krav til takstige og/eller feieplattform reguleres av arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter mht. HMS for feier og eventuelt brannmannskap. Deler er basert på skjønn og lokale forskrifter, men det er til enhver tid gjeldende bestemmelser i den enkelte kommune som vil være avgjørende. Normalt er det krav til takstige på alle type tekkinger med helning over 6 grader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres stigetrinn/plattform for å sikre en forsvarlig adkomst for feiing, tilsyn mv.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående bordkledning.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist gjennomgående sprekker i enkelte kledningsbord og liten avstand mellom terreng og deler av kledningen. Det er ikke montert musebånd eller lusinger i nedre del av kledning. Det er fare for inntrengning av skadegjørere som mus mv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må enkelte kledningsbord skiftes. Det er fare for at det med kombinasjon av nedbør og vind kan trenge fukt inn bak ytterkledning med påfølgende fare for redusert levetid på konstruksjonen. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning for å redusere risikoen for fuktskader. Anbefalt avstand er minimum 20cm.

Konstruksjonen bør sikres mot inntregning av skadegjørere med musebånd eller musebørster da mus el. kan forårsake skader i bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er konstruert med en kombinasjon av sperrekonstruksjon og takstoler med vegger som bærende konstruksjon.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at konstruksjonen henger på pipen/forblending. Det er påvist svanker i innvendig himling. Takoverbygg på terrasse er ikke konstruert for å tåle de påregnelige snølaster i området. Kaldtloft har ingen inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak ift. pipen må ses i sammenheng med tiltak nærmere beskrevet under pipe og ildsted. Det bør etableres inspeksjonsmulighet til kaldtloft slik at konstruksjonen kan inspiseres og overvåkes. Manglende tilgang øker risikoen for at man ikke oppdager skader og utbedringsbehov på et tidlig tidspunkt.

Takoverbygg på terrassen bør forsterkes eller eventuelt jevnlig måkes ved større snømengder i den hensikt å forhindre svikt i konstruksjonen.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i stue/kjøkken i tre med to-lags isolerglass fra 2024. Øvrige vinduer er i tre med koblede rammer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at vinduer på to av soverommene ikke kan åpnes. Det mangler tilfredsstillende beslag over og under vinduer/dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas justering av vannbrett over vinduer som ikke lar seg åpne for å sikre tilfredsstillende funksjon. Det bør monteres beslag på vannbrett over og under vinduer for å redusere faren for fuktinntregning i konstruksjonen og redusert levetid på vinduer og vegg. Det bør være en glippe mellom vannbrett og vertikal omramming på minimum 5mm for å unngå kapillært oppsug av fukt og sprekkdannelser i omramming. Vinduer på gavlvegger er spesielt utsatt da de ikke har tilstrekkelig beskyttelse av takutstikk.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Enkel plassbygget ytterdør i tre til vindfang. Terrassedør med glassfelt fra 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dører i vindfang henger mot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren i vindfang bør justeres for å hindre videre slitasje på karm og dørblad, samt for å sikre god funksjon og tetthet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen som følge av alder og manglende fuktsikring. Det er påvist løse hengsler på port/åpning i rekkverk til terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonene anses som utgått på levetid og må påregnes å erstattes med nye innenfor et relativt kort tidsrom. Det er fare for svikt i konstruksjonen og personskade ved større belastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av gulvbelegg, laminat og heltre furu på gulv. Trepanel, laminat og tapet på vegger og trepanel i himling (innvendig tak).

Overflater har normal grad av slitasje.

Årstall: 1978

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen har gulv mot grunnet i bjelkelag konstruert som stubbloftskonstruksjon.

Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 24 mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 24 mm.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg er er satt med bakgrunn i krav til måleavvik i etasjeskille i NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er sannsynlig at årsaken til skjevhetene har sammenheng med setninger i fundamentene. Tiltak og kostnader må ses i sammenheng med tiltak på fundamenter, fuktsikring og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har elementpipe og vedovn med glassfelt. Pipen er forblendet med naturstein. Ildsted og pipe er ikke funksjonsprøvet.

Tilstandsrapport

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Det er påvist at nivåforskjellen mellom sotluke og røykinnføring fra vedovnen er under 20cm. Det er påvist riss/skader på brannplater i vedovnen. Det er påvist at deler av takkonstruksjonen henger på pipestokken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brannbart materiale ved sotluken bør fjernes. Ved en eventuell pipebrann kan sotluken oppnå samme overflatetemperatur som en vedovn, og det er fare for selvantennelse av brennbart materiale som befinner seg i nærheten av sotluken. For å redusere faren for lekkasjer av røykgass, bør det etableres tilstrekkelig avstand mellom røykinnføring og sotluke. Brennplater med skader bør skiftes for å redusere faren for overoppheting og skader/sprekkdannelser i bakenforliggende plater i ovnen. Det bør gjennomføres tiltak slik at takkonstruksjonen ikke henger på pipestokken. Det er fare for overbelasting og sprekkdannelser i pipeelementer og forblending. Tiltak og kostnader må ses i sammenheng setninger og tiltak på fundamenter mv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører subber mot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene bør justeres slik at de blir lettere å betjene og for å unngå skader i karm og dørblad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med over- og underskap med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Frittstående komfyr og kjøl/frys.

Frittstående hvitevarer regnes som innbo og inngår normalt ikke ved omsetning av eiendom.

Årstall: 1978

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har naturlig ventilasjon med åpningsbart vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken. Med forsert avtrekk menes mekanisk avtrekk som kan aktiveres ved behov. TG settes med bakgrunn i krav til mekanisk avtrekk iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med kanal ut på yttervegg. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men manglende avtrekk over kokesone kan føre til dårlig luftkvalitet, avleiringer/fett på overflater og økt fuktbelastning i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og åpningsbare vinduer.

Årstall: 1978

TG IU Mulldo/snurredass

Beskrivelse

Bygningen har biologisk toalett type Snurredass med kammer som roteres og tømmes ved behov. Hovedkammer som ligger under bygningen er ventilert over tak. Det er viktig at kjøper/ ny eier setter seg inn i hvordan en slik løsning fungerer.

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

Bygningen har utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer.

Anlegget ble bygget om fra solcelleanlegg med omformer (230v) til ordinært nettilkobling i 2018 av Numedal installasjon. I samsvarserklæringen fra 2018 opplyser installatør at de har "sett over" det opprinnelige anlegget, men det er ikke opplyst hvem som har lagt opp det opprinnelige anlegget.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring på ombygging fra 2018.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ved enkel kontroll ble det ikke påvist synlige feil eller mangler på anlegget. Forventet levetid for elektriske anlegg er normalt 25-30 år og det må påregnes normalt vedlikehold av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn synes å bestå av løsmasser. Undersøkelsen har sin begrensing i en visuell betraktning av synlige forhold på befaringsdagen.

Årstall: 1978

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er en skjult konstruksjon og tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist skjevheter og indikasjoner på setninger/frostspregning i konstruksjonen. Dette kan være et symptom på manglende funksjon av drenering og fuktsikring av fundamenter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes tiltak med drenering/fuktsikring av fundamenter. Vann fra nedløp bør ledes vekk fra bygningskroppen. Tiltak må ses i sammenheng med avvik nærmere beskrevet under terrengforhold. Svikt i drenering og fuktsikring kan føre til ytterligere setninger og skader på bygningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er punktfundamentert på blokker av lettklinker.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noe skjevheter og svikt i flere fundamenter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes tiltak på fundamenter. Tiltak må ses i sammenheng med at det er påvist setninger i konstruksjon. Årsaken kan være flere og sammensatte, men har ofte sammenheng med frostspregning og/eller svikt i grunnen under fundamentene.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er oppført på en naturlig forhøyning i terrenget. Terrenget rundt bygningen er noe kupert.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist dårlig fall vekk fra fundamenter og bygningskroppen. Det er dermed muligheter for større vannansamlinger under fundamentene. I henhold til dagens forskrifter er det krav om at det skal etableres et fall på minimum 1:50, med en avstand på minst 3 meter fra bygningen, eller at det gjennomføres andre kompensatoriske tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningens fundament og byggegrop i den hensikt å redusere risikoen for frostspregning/setninger i fundamenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det foretas terrengtilpasning rundt bygningen slik at overflatevann ledes vekk fra fundamenter og byggegrop. Vann fra nedløp må ledes vekk fra bygningskroppen i tette rør. Tiltak må ses i sammenheng med fuktsikring og drenering.





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:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

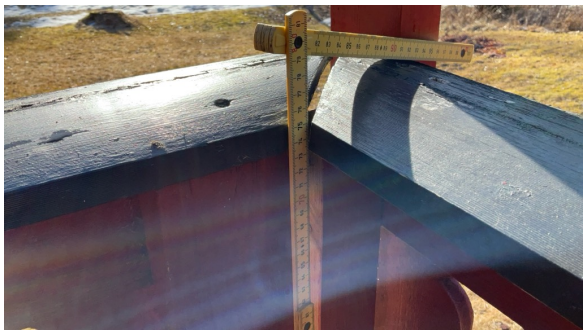
Brannslukker er over 10 år og bør på service eller eventuelt erstattes med ny. Eiendommen ligger i et flom- og rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Rekkverket på utvendig terrasse/veranda er under dagens krav til høyde på 100cm. Det er påvist manglende rekkverk og åpninger i utvendige trapper på over 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Brannslukker bør på service eller erstattes med ny for å sikre tilstrekkelig brannvern, da eldre eller defekt utstyr kan medføre økt risiko ved brann. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om flom- og skredfare fra kommunen eller NVE. Rekkverk og utvendige trapper bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker.

Tilstandsrapport







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

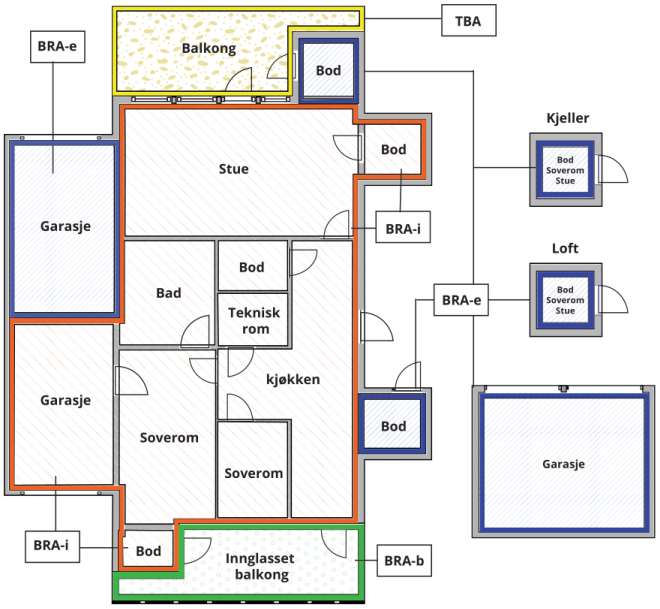
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	61			61	29
SUM	**61**				**29**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, bod, stellerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, stue/kjøkken		

Kommentar

Arealene er oppmålt innvendig med lasermåler Leica Disto X4 og iht. til takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealene er målt med to desimaler, men avrundet iht. instruks. Ved beregning av eventuelt arealavvik legges det til grunn at målene beregnes med to desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger stemmer ikke overens med dagens situasjon. Det er endringer både på fasaden og innvendig romfordeling og bruk.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring fra eier. Videre er det opplyst at det ble skiftet tekking på dugnad med hjelp fra familie og venner i 2022.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen er ikke oppført iht. fremlagte tegninger. Se kommentar under byggetegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
08.4.2026	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	174	3	9	0		REGISTRERINGSBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Eidsstryken 86			

Hjemmelshaver
Jorunn Westerhaug

Kommentar
Det er ikke fremlagt opplysninger om festeforholdet. Iht. mandat er rapporten utarbeidet uten beregning av verdi og det vises til megler og/eller eier hva gjelder opplysninger om festeforholdet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Eidsstryken på Norefjord i Nore og Uvdal kommune. Nore og Uvdal kommune ligger ved foten av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå. Området byr på flotte naturopplevelse sommer som vinter med bla. gode fiskemuligheter i Numedalslågen.

Avstander:
4 km til nærmeste butikk på Norefjord.
18 km til kommunesenteret Rødberg med de fleste servicetilbud som barneskole alle trinn, butikker, kino, bibliotek mm.
28 km til Veggli skisenter
45 km til Uvdal skisenter
84 km til Geilo
77 km til Kongsberg
161 km til Oslo

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat helårsveg med biloppstillingsplass for flere biler på/ved tomten.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Gråvann fra kjøkken og stellerom ledes til grunn. Det er montert biologisk toalett type "snurredass" med kammer som tømmes ved behov.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område. LNF-område er forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsområder, jfr. plan- og bygningslovens § 11-7 nummer 5.

Om tomten

Eiendommen har relativt plan tomt med umiddelbar nærhet til Numedalslågen og utsikt mot omkringliggende områder. Tomten ligger usjenert til i enden av privat vei. Tomten er flat og delvis opparbeidet med plen/gress.

Tinglyste/andre forhold

Ansvarlig takstingeniør kjenner ikke til andre forhold utover det som er positivt angitt og beskrevet i rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier/rekvirent		Ga opplysninger i forbindelse med befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rekvirent har i sin egenerklæring opplyst om at det er utført arbeid på bygningene av ufaglærte. Det er ikke et krav om at alle som utfører byggearbeid skal være faglærte, men det skal opplyses om at ufaglært arbeid kan innebære en risiko for at løsninger ikke er utført iht. krav, standarder eller det som betraktes som god håndverksmessig utførelse. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd og innredet. Takstmann tar et spesifikt forbehold om skjulte feil/avvik som var dekket med innbo/løsøre på befaringsdagen. Slike forhold er eier/rekvirent sin risiko da det i praksis ikke er mulig å tømme/rydde bygningen på befaring. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Bilder i rapporten må ikke forstås som uttømmende. Med det menes at det kan være avvik som ikke fremkommer på eller med bilder i rapporten.

Som dokumentasjon på utførelse er det lagt til grunn kontrollerklæringer som skal være vedlagt søknad om ferdigattest/brukstillatelse. Det er ikke foretatt dokumentkontroll om ikke annet er spesielt opplyst i rapporten. Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og rekvirent/hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Takstingeniøren kan ikke holdes til ansvar for feil opplysninger fra rekvirent/eier eller eventuelt andre. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Eksempler på dette vil være funksjonssvikt i varmekabler, hvitevarer, varmtvannsbereder mv. som ikke nødvendigvis oppdages på befaring med en visuell kontroll. Andre forhold kan være lekkasjer i tekking, takrenner, manglende lydisolering mv.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.