

Tilstandsrapport

📍 Bergsakerveien 12, 4580 LYNGDAL

📖 LYNGDAL kommune

gnr. 166, bnr. 120

Areal (BRA): Enebolig 204 m², Garasje 38 m², Garasje 14 m²



Befaringsdato: 26.09.2022

Rapportdato: 09.05.2023

Oppdragsnr.: 20755-1064

Referansenummer: YE1839

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Gyldig rapport
09.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopppdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.



Rapportansvarlig



Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovliggheit (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).

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

! 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 fra 1972 med frittliggende garasje beliggende sentralt til i Lyngdal kommune med kort spasertur til sentrum med fine turområder i nærområde.
Skole og butikker og kommunesenter en kort tur i fra eiendommen.
Eiendommen er opparbeidet med asfaltert gårds plass, plen og kjøkkenhage og terrasse.
Boligen vurderes generelt å ha en normal standard alder tatt i betraktning.
Det er likevel noen bygningsdeler som det må påregnes utbedringstiltak på.
Dette gjelder både innvendig og utvendige bygningsdeler.
Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Garasje, utvendige boder etc. er ikke kontrollert.

Bygningstekniske avvik som kan ha betydning:

- Garasje lang huset vil det kreve tiltak i nær fremtid.
- Luftingen fra badet må forlenges over tak.
- Det er registrert fukt langs grunnmur innvendig
- Sluker på bade, vaskerom må undersøkes videre
- Det er registrert råte i kledning over dør.
- Mangler rekkverk langs mur utvendig.
- Sluk i vaskerom kjeller krever tiltak i nær fremtid.
- Undertaket på loft har nedbøyninger
- Løse bord i utvendig trappetrinn

Viktige momenter for interesserte kan være:

- Fin eiendom med utsikt ut over området.
- 2 stk Flislagte bad.
- Eget vaskerom med flislagt gulv.
- Egen kjellerstue
- Stor stue og kjøkken
- Pipe med ovn i stue
- 4 soverom.
- Garasje anlagt på eiendommen.

For ytterligere registrerte forhold så må hele rapporten leses.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Enebolig - Byggeår: 1972

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1 Etasje	115	115	0	
Kjeller	89	65	24	
Sum	204	180	24	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1 Etasje	38	0	38	
Sum	38	0	38	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Garasje	14	0	14	
Sum	14	0	14	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

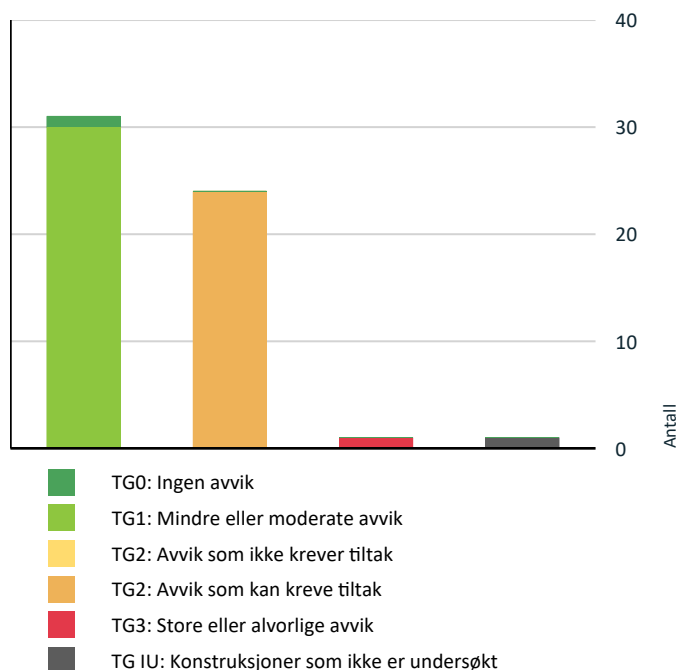
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

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

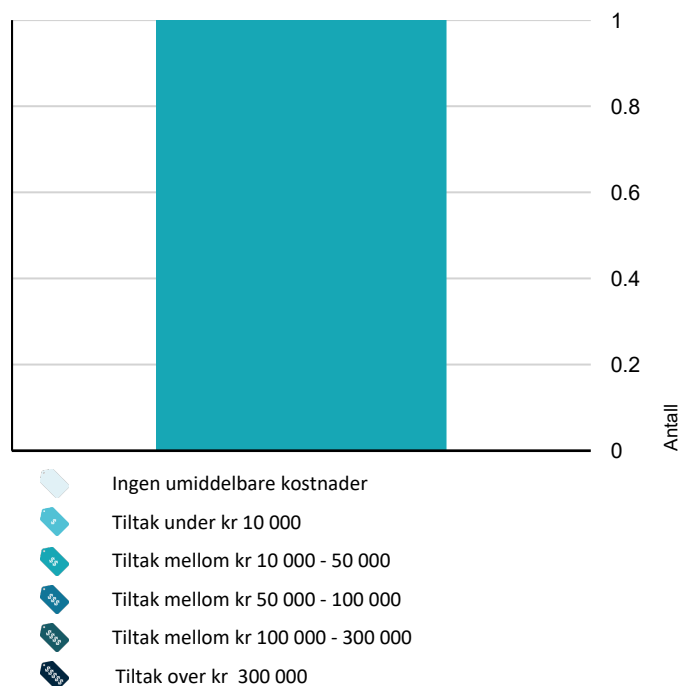
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvisitent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasje) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Teknisk rom [Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er påvist mangelfull membran tetting rundt soil sluk/ inne under vegg og på gulvet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at undertaket har bøyd seg ned mellom taksperrer på øverste loft.



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

Det er avvik:

Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.

Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrenging gjennom muren til kjelleren

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Generelt framstår ytterkledningen god men med noe sprette råteskader i enkelte bord registrert.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertaket har nedbøyninger av sutaksplater mellom taksperrer.

Det er påvist manglende utlufting av loft med mangler av ventiler i gavler.

Luftekanal fra bad stopper under tak og påfører undertaket fuktskader.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Generelt fremstår vinduer med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde ca 90 cm, dagens forskrift er 100cm.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er registrert at enkelte bord i trappetrinnene er løse.



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 utført målinger av høyde forskjeller på gulv overflater i rom i kjeller og første etasje.

I kjeller er det målt høydeforskjell i et rom på over 16 mm i gjennom rommet.

1 etasje er det utført målinger i kjøkken og stue med 23mm gjennom i rommet.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Boligens alder tilsier at det ikke er montert radonsperre i betonggulvet mot grunnen eller under bygningen, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren og synlige murvegger.

Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod mot øst.

Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal. Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler fuktsperre på bakkenivå for å forhindre fukt å komme opp i konstruksjonen.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører som har dørblad som tar i dørkarm ved luking.

Ellers har dørene normal bruksslitasje.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Teknisk rom med sluk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktutslag i nedkant yttervegg over fliser.



Våtrom > Ventilasjon > Teknisk rom med sluk

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.

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

Vaskerommet/ teknisk rom har naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg med mangel av tilluft løsning til rommet.



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Teknisk rom med sluk

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist forhøye fuktverdier i yttervegg langs gulv.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet har 18mm høydeforskjell fra membran ved dør til topp sluk.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist membran under slukmansjetten i sluken på vaskerommet, det kan ligge under støp/fliselim

! Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig avtrekk gjennom takventil.

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist membran under slukmansjetten i sluken på badet, det kan ligge under støp/fliselim

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

Sikringsskap med automatsikringer

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

Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengninger via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. .

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

Det er avvik:

Muren har en høyde på mellom 1 og 2 m, og det er ikke montert rekkverk på toppen av muren som sikring for å forhindre fall.

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Nytt tak
2010	Modernisering	Total renovering av boligen
2010	Modernisering	Nytt el anlegg
2010	Modernisering	Nye rør i boligen ved renovering

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen av betongtakstein med undertak av sutaksplater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at undertaket har bøyd seg ned mellom taksperrer på øverste loft.

Tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak på undertakets.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.
Pipe beslått over synlige takoverflater.
Vannbord og vindski av tre.
Stigtrinn til feier ikke montert, feierluke på loft for feiging.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.
Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrenging gjennom muren til kjelleren

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegg av bindingsverk med utvendig liggende kledning.



Registrert råteskade i kledning over vindu mot sør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Generelt framstår ytterkledningen god men med noe sprette råteskader i enkelte bord registrert.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må påregnes utskifting av råteskadede kledningsbord.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Luftet sperrekonstruksjon av tre, kalt loft
Loftsrommet mangler ventiler i gavler for gjennomlufting av loftsrommet i boligen.
Boligen har igjen kledde himlinger/lukket konstruksjon på deler av boligen som gjør kontrollen av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.



Undertak har glid ned i sammenføyninger enkelte plasser



Lufting fra bad stopper under takplater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket har nedbøyninger av sutakplater mellom taksperrer.
Det er påvist manglende utlufting av loft med mangler av ventiler i gavler.
Luftekanal fra bad stopper under tak og påfører undertaket fuktskader.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Der må utføres tiltak på undertaket med tetting mellom taksperrer.
Det må monteres ventiler i gavler for bedre gjennomlufting av loftet.
Lufteør fra bad må føres over tak for å forbedre utluftingen og forhindre skader i undertaket.

Vinduer

TG 1

Pvc vinduer med 2,lags glass.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vinduer - 2

TG 2

Eldre malt trevinduer i i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Generelt fremstår vinduer med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.
På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer .
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Det anbefales vedlikehold i løpet av kort tid i form av smøring, skraping og maling.

Dører

TG 1

Pvc inngangsdør med glass i kjelleren.
Pvc to fløyet og en enkel balkongdør fra stue/kjøkken i 1etg.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord
fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.



Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 90 cm, dagens forskrift er 100cm.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Om rekkverket skal ha høyde som er i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde må rekkverket skiftes/ forhøyes.

Utvendige trapper

TG 2

Utvendig tretrapp med stående spile rekkverk.



Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er registrert at enkelte bord i trappetrinnene er løse.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det må gjøres tiltak i trappen med å feste terrassebord i trappetrinnene.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater: Fliser og parkett.

Veggoverflater: Malte overflater, malt betongvegger og malte mdf plater på vegger.

Takoverflater: Malte slette takflater

Bad 1 etg; Gulver og vegger med flislagte overflater, malt slatt tak med varmekabler i gulver.

Bad kjeller: Gulver og vegger fliser, malt slett tak og varmekabler i gulv.

Vaskerom 1 etg: Fliser på gulv, malte slette vegger og tak.

Teknisk rom kjeller: Fliser på gulv, pusert murvegger som er malt og malt tak.

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.



Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i kjeller

Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn.

Normal løsning for byggeperioden er helt eller delvis isolert med isopor under støp.

Trebjelkelag mellom kjeller og 1. etasje.

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 utført målinger av høyde forskjeller på gulv overflater i rom i kjeller og første etasje.

I kjeller er det målt høydeforskjell i et rom på over 16 mm i gjennom rommet.

1 etasje er det utført målinger i kjøkken og stue med 23mm gjennom i rommet.

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.

Radon

TG 2

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad høy.

Vurdering av avvik:

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

Boligens alder tilsier at det ikke er montert radonsperre i betonggulvet mot grunnen eller under bygningen, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å innhente dokumentasjon på eventuelt radoninnhold i boligen, anbefales det at radonmålinger utføres.

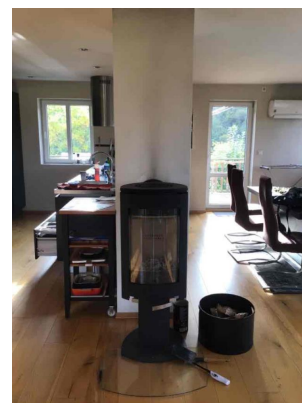
Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe med vedovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

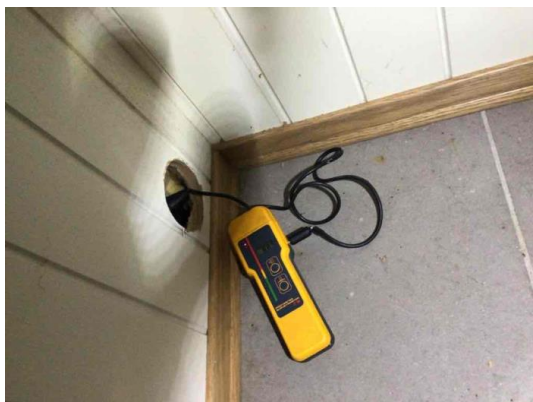


Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Kjelleren har betonggulv dekket med fliser og parkett på gulver. Vegger med betongoverflater, malte slette vegger og malte mdf plater. Tak med malt slette overflater. Hulltaking er foretatt i bod under vindu, med påvise unormale fuktforhold i konstruksjonen. Det er naturlig ventilering gjennom veggventiler og vinduer.



Hull i yttervegg i bod

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren og synlige murvegger.

Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod mot øst.

Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/skader, og ikke fungerer slik den skal.

Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren.

Tiltak

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

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.

Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført.

Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller under boligen med delvis planert kjeller/naturkjeller. Ventilert med ventiler i grunnmur.



Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fuktsperre på bakkenivå for å forhindre fukt å komme opp i konstruksjonen.

Tiltak

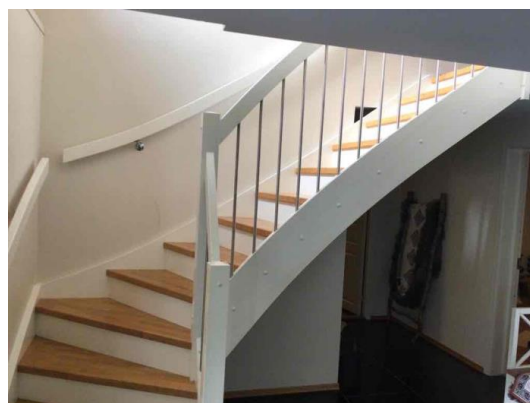
- Tiltak:

Fuktsperre bør etableres for å forhindre fukt å komme opp i konstruksjonen.

Innvendige trapper

TG 1

Boligen har tett hvitmalt tretrapp med eiketrinn.

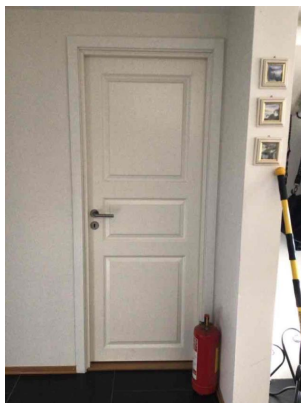


Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører som har dørblad som tar i dørkarm ved luking.
Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som har dørblad som tar borti dørkarm ved luking bør justeres.
Generelt så anbefales det jevning vedlikeholdstiltak på dørene.

VÅTROM

KJELLER > TEKNISK ROM MED SLUK

Generell

Teknisk/ vaskerom med pusete murvegger, flislagt gulv med oppkant og malt tak.

Rommet er innredet med vaskekum, varmtvannsbereder og sentralstøvsuger.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger med malte mur vegger med oppkant av flis.
Tak med malt himling.



Fukt i yttervegg over veggflis

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktutslag i nedkant yttervegg over fliser.

Tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse/ kontroll av fuktinntrenging i konstruksjonen, tiltak kan ikke utelukkes

Overflater Gulv

TG 1

Det er flislagt gulv med oppkant
Det er 45mm fall fra dør til topp slukrist.



Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er eldre soil sluk montert delvis inn under vegg. Ingen synlig membranløsning i sluken.



Soil sluk som går inn under vegg

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er påvist mangelfull membran tetting rundt soil sluk/ inne under vegg og på gulvet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Membranarbeider på vaskerom er mangelfull og tiltak kan ikke utelukkes på gulvet.

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

Sluk må jevnlig observeres og rengjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Teknisk rom med vaskekummer, opplegg for vaskemaskin, sentralstøver og varmtvannsbereder.



Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering fra veggventil og åpning av vindu.



Veggventil i vaskerommet/tekniskrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet/ teknisk rom har naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg med mangel av tilluft løsning til rommet.

Tiltak

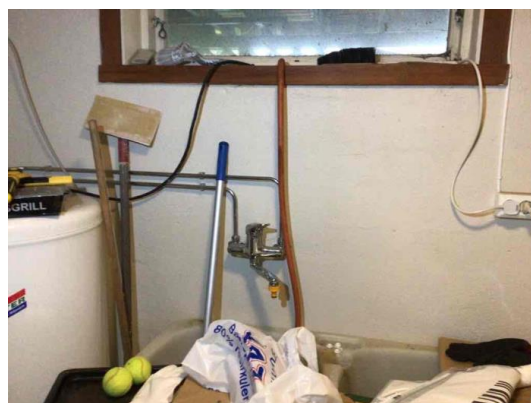
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres på vaskerom.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist fuktskade i vegg langs gulv på yttervegg.



Armaturløsning på utvendig murvegg

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist forhøye fuktverdier i yttervegg langs gulv.

Tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta tiltak for å stoppe fukt i yttervegg

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

Bad med fliser på vegger og gulv, malt slett tak.



Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger med fliser.

Tak med malt slett takhimling.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Overflater Gulv

! TG 1

Det er fliser på gulv med elektrisk gulvarme.



Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Smøremembran synlig under sluk mansjett.



Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredning med nedfelt vask, dusjkabinett og gulvmontert toalett.



Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. V

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking utført i soverom bak dusj, ikke tegn til svikt. 10%



Hulltaking i soverom bak dusj

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ingen synlig membranløsning i sluken. Kan ligge under på støp / fliselim.



Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist membran under slukmansjetten i sluken på vaskerommet, det kan ligge under støp/fliselim

Tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.



Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser med oppkant på gulv.
Malte vegger og tak.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte vegger med oppkant av fliser
Tak med med malt himling.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Overflater Gulv

TG 2

Gulv med fliser med oppkant langs vegger

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet har 18mm høydeforskjell fra membran ved dør til topp sluk.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er 18 mm høydeforskjell fra topp slukrist til under dørsvill.
Dette er noe lite mht. dagens standard men ok på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering gjennom takventil.



Takventil

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

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

Rommet har kun naturlig avtrekk gjennom takventil.

Tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres på vaskerom.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltakingen er ikke utført grunnet at armatur vender mot baderom. Ikke registrert fuktutslag i gulv rundt sluk og langs vegger på vaskerommet.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på vegger og gulv, malte slett tak.



Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger med fliser.

Tak med malt slett takflate.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Overflater Gulv

TG 1

Bad med fliser på gulv med varmekabler.

Det er 28mm fall fra membran ved dørterskel til topp slukrist som ivaretar lekkasjesikringen av badegulvet.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist membran under slukmansjetten i sluken på badet, det kan ligge under støp/fliselim

Tiltak

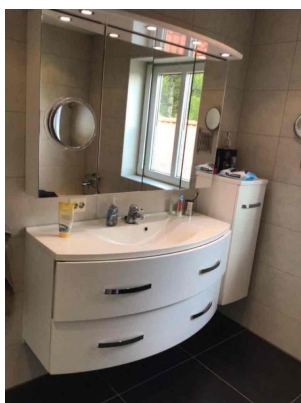
- Tiltak:

Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har innredning med nedfelt servant, veggengt toalett, dusjhjørne og badekar.



Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking utført i trappeoppgang bak dusj, ikke tegn til svikt. 8%



Hulltaking bak dusj i trappeoppgang.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Parkett på gulv og malte slette vegger.

Innredning med slette fronter og stål benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, steketopp, kaffemaskin, micro og kjøleskap.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad i kjeller.



Fordelerskap montert i bad i kjeller.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast synlig i boligen. Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom. Eldre avløpsrør videre i fra kjellergulvet og ut.

Årstall: 2010

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og naturlig trekk i utett konstruksjon. Normal for byggeperioden. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Varmesentral

TG 1

Varmepumpe i stue. Funksjon ok på befaringsdagen. Estimert levetid er 10-15 år. Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

Varmtvannstank

TG 2

200 liters varmtvannstank. Plassert i teknisk rom i kjeller, rommet har sluk og fliser på vegger og gulv som ivaretar lekkasjesikring.



Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

TG 1

Sentralstøvsuger type Foma montert i teknisk rom.



Elektrisk anlegg

TG 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer

- 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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2010
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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

Mangler kursfortegnelse i sikringsskap.



Sikringsskap mangler kursfortegnelse

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat er montert i gang i kjeller.
Røykvarslere er plassert i himling i kjeller og 1 etg.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 1

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

Drenering

TG 2

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.



Mangler fuksikring langs mur

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengninger via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. .

Tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

På bakgrunn av synlige, målte fuktverdier langs grunnmuren innvendig kan det ikke utelukkes at boligen må re-dreneres rundt boligen.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmur i betong og leca blokker.



Mangler sikring langs mur mot gårdsplassen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muren har en høyde på mellom 1 og 2 m, og det er ikke montert rekkverk på toppen av muren som sikring for å forhindre fall.

Tiltak

- Tiltak:

Montering av rekkverk på toppen av muren må utføres for å sikres mot fall.

Terrengforhold

TG 1

Relativt flat tomt, med noe skråning fra boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløps rør fra byggeår.

Grunnen er lukket. Rørøpplagg er fra byggeår 1972. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i byggetillatelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med støpt ringmur av betong, betonggulv, yttervegger av bindingsverkskonstruksjon/reisverk med utvendig liggende kledning.

W- takstoler med utvendig takteking med takstein.

Garasjeport (led porter) med elektrisk port åpner.

Garasjen fremstår generelt med normal aldersslitasje.

God fremkommelighet til garasjen fra tomten.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Utvendig garasje i tilknytning til boligen med stående kledning og papp på taket.

Noe vedlikehold påkrevd, noe råte i kledning og skadet i undertak på bygget.

Enkel vippeport av eldre årgang i fornt med tilgang fra asfaltert gårdsplass.

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?

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.

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. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	115	115	0	Stue/kjøkken , Gang , Trapperom , Vaskerom , Bad , Soverom , Våken klosett/gaderobe	
Kjeller	89	65	24	Hall m/trapp , Bad , Soverom , Kjellerstue , Teknisk rom med sluk	Bod , Bod 2
Sum	204	180	24		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For lite dagslysflate i kjellerstue i forhold til forskriftene.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	38	0	38		Garasje
Sum	38	0	38		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Garasje	14	0	14		Garasje
Sum	14	0	14		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2022	Karl Henry Englund	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	166	120		0	974.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergsakerveien 12

Hjemmelshaver

Skår Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i et rolig og barnevennlig område med lite trafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 770 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.05.2023		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	03.05.2023		Gjennomgått	12	Nei
Byggetillatelse	03.05.2023		Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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 fuktnnhold 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YE1839>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon