

Tilstandsrapport

📍 Åmotsvegen 21 D, 4480 KVINESDAL

📖 KVINESDAL kommune

gnr. 162, bnr. 558, snr. 2

Areal (BRA): Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft 133 m²



Befaringsdato: 28.08.2023

Rapportdato: 02.11.2023

Oppdragsnr.: 20755-1121

Referansenummer: LN2244

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 takstopdrag 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



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

Vertikaldelt tomannsbolig bygget i 1950 beliggende sentrumsnært i Kvinesdal kommune. Boligen beliggende i 2 etg med loftetasje med egen inngang til loft med eget bad og kjøkken. Det er 2 egne boder beliggende i kjelleren som tilhører boligen. Det er kun boligen som inngår i rapporten. Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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!

Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord.
Taktekking over inngangspartiet med taksingel.
Pipe beslått.
Vannbord og vindski av tre, værslitt.
Takrenner og nedløp av plast.
Stigtrinn til feier montert opp til piper
Yttervegger av murkonstruksjon med pusete flater.
Kvist og inngangsparti med bindingskonstruksjon med liggende kledning
Luftet sperrekonstruksjon av tre. Kaldt loft.
Malte trevinduer med 2 lags glass.
Malt balkongdør med glass fra stue i 2 etg.
Balkong/terrasse med dekke av takbelegg med tre rekkverk.
Utvendige trapper av betong med skifer.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Furugulv, vinylbelegg, tepper og laminatgulv.
Veggoverflater: Tapetserte vegger.
Takoverflater: Malte himlingsplater
De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje ut i fra alder og utleie.
Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Teglsteinspipe men ovn i stue i 2 etg
Lav takhøyde i trapp til loft

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med tepper i trappetrinn til loft.
Trapp fra 1 etg til 2 etg anses som beliggende i fellesområde og er ikke vurdert.
Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.
Boligen har malte speildører som innvendige dører.
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.
Innvendige boder i kjelleren med murvegger, mur gulv og malte takplater.
Innredet med plassbygde hyller til oppbevaring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad loft:

Bad har belegg på gulv, panelovn på vegg, våtromstapet på vegger og malte takplater. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Badet har vegger med våtromstapet med oppkant av belegg langs gulv. Montert våtromsplater i dusj. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt. Naturlig ventilering fra vindusventil og ved åpning av vindu. Hulltaking utført i gang bak dusj. Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9%

Bad 2 etg:

Bad har belegg på gulv, panelovn på vegg, våtromsplater på vegger og malte takplater. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Badet har vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv. Det er elektrisk panelovn til oppvarming montert på vegg. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt. Naturlig ventilering igjennom veggventil. Hulltaking utført i soverom bak dusj. Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10%

KJØKKEN

Kjøkken 2 etg
Belegg på gulv og tapetserte vegger. Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrert med oppvaskmaskin. Løs komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken loft

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det ble ikke registrert lekkasjvarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har hovedsakelig plastrør skjult i konstruksjon til bad og kjøkken i 2-3 etg. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen lekkasje registeret. Avløpsrør av plast. Avløpsrør videre av støpejern, synlig i kjelleren. Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk i 2 etg.. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang i 2 etg og loft, eget sikringsskap per etasje. Brannslukningsapparat er montert i gang i 2 etg og loft. Røkvvarslere er plassert i himling i 2 etg og loft.

TOMTEFORHOLD

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast. Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Terrenget forhold rundt boligen er flatt med noe fall fra boligen. Vann og avløps rør fra byggeår. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger. Oljetank av stål plassert i kjeller. Oljetank må påregnes å saneres/fjernes.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 Etasje	74	74	0
Loft	52	52	0
Kjeller	7	0	7
Sum	133	126	7

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft

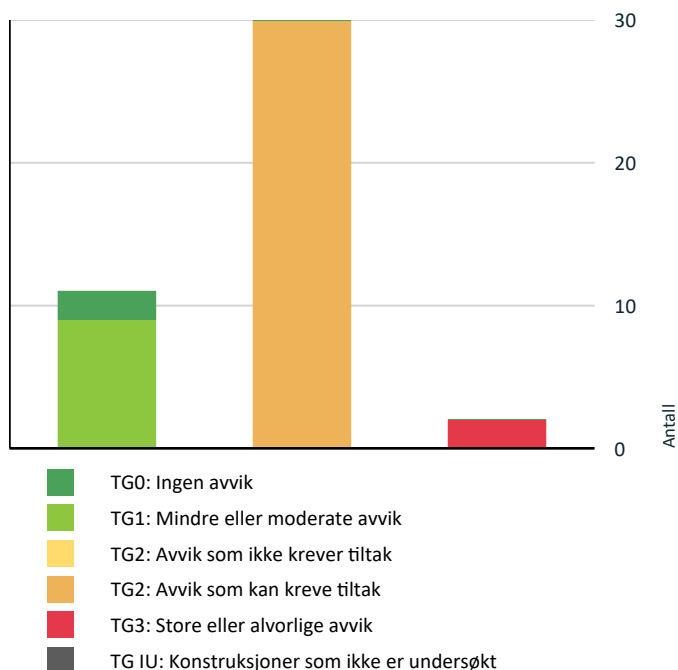
- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet i 3 etg er ikke godkjent som egen enhet

Ved arealmålingen anses trapperommet som fellesareal

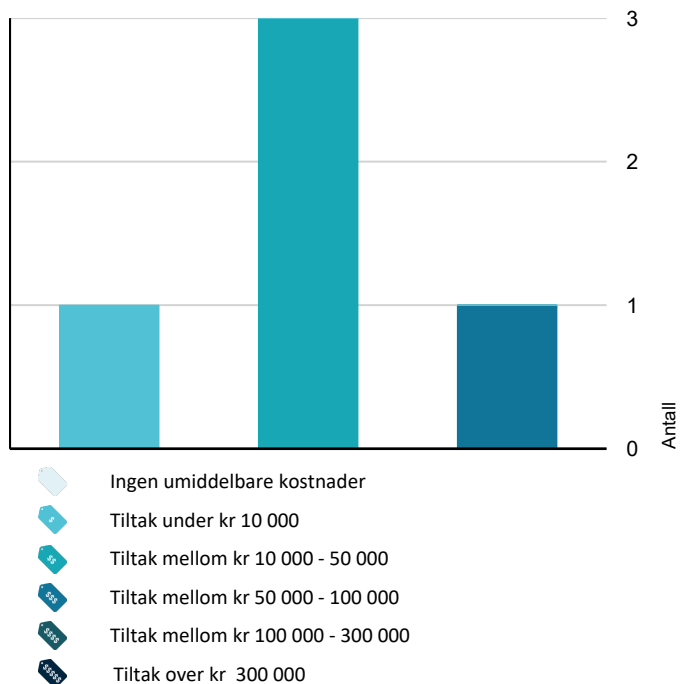
Sammendrag av boligens tilstand

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

For rapporter som gjelder tomannsbolig med i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og utvendig på 2etg og loft. Utvendige forhold ellers ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert. Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig. For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Begrenset tilgang til sluk fra hele bade, ikke tilgang til sluk fra hele badet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall) Det er registrert utettheter rundt vannrør bak toalett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk. Den 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger. Det betyr at alle må ha tatt i bruk alternative oppvarmingsløsninger etter denne dato. Kommunene har ansvar for å håndheve forbudet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde over inngangspartiet
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer
avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.
Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.
Loftsrommet har ikke tilfredsstillende gjennomlufting med luftespalte under tak.

Det er montert ventilert i gavler for ventilering av øverste loft.

Deler av konstruksjonen er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser.

Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne

eller ikke har inspeksjonsmulighet er en

risikokonstruksjon. Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt/kondens relaterte symptomer i

innvendig takhimling på befaringdagen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, sprekker mellom vindu og vegg.

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved fullåpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karm/rammer.

Det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje.

Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt

i betraktning, denne anses som felles med leiligheten i 1 etg

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

Det er avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyde ca 88 cm, dagens forskrift er 100cm.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Løse skiferstein i trappen.

Rekkverkshøyden og åpningen i rekkverket er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.

! 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 andre etasje og lofts etasje.

Registrert 29 mm gjennom gang i loft og 22mm gjennom stue på loft.

Registrert 20mm igjennom rommet i stue og 18mm i kjøkken i 2 etg.

! 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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.

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

Det er avvik:

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Inngangsdør mellom felles trapperom og leiligheten oppfyller ikke teknisk forskrift til brannskille mellom enhetene

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj.
Det er påvist skader på våtromsplater.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

•Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke mot fall).
Rommet antas fra 1990, og om det er evt membranløsning så har denne oppnådd mer enn halvparten av sin estimerte levetid.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse på befaringstidspunkte

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist skader på baderomsinnredning

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist avvik i fuger over kjøkkenbenk.
Bunn av kjøkkenskap under vask har skader.
Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.

Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.

Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

TG gis for normal slitasjegrاد og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.

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

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

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

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

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

Det er avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

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

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

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG BELIGGENDE I 2 ETG MED

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

1990 Modernisering Nytt bad i 2 og 3 etasje

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord.
Taktekking over inngangspartiet med taksingel.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde over inngangspartiet
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer
avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.
Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

Konsekvens/tiltak

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

Stedvis noe mose på overflate over inngangspartiet.
Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekingen.

Nedløp og beslag

TG 2

Pipe beslått.

Vannbord og vindski av tre, værslitt.

Takrenner og nedløp av plast.

Stigtrinn til feier montert opp til piper



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av murkonstruksjon med pusete flater.

Kvist og inngangsparti med bindingskonstruksjon med liggende kledning



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved skiftning av kledning bør det etableres tetting med muse band i nedre deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Luftet sperrekonstruksjon av tre. Kaldt loft.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Loftsrommet har ikke tilfredsstillende gjennomlufting med luftespalte under tak.

Det er montert ventiler i gavler for ventilering av øverste loft. Deler av konstruksjonen er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon. Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt/kondens relaterte symptomer i innvendig takhimling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen ved gjenbygde takflater.

Vinduer

! TG 2

Malte trevinduer med 2 lags glass. Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, sprekker mellom vindu og vegg.

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved fullåpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer.

Det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med tetting rundt vinduer som har sprekker mellom vindu og mur.

Det anbefales å montere beslag under vinduene for å forhindre at fukt trekker opp i karm.

- Det må foretas lokal utbedring.

Dører

! TG 2

Malt balkongdør med glass fra stue i 2 etg.



Balkongdør i stue



Inngangsdør til fellesgang i 1 etg

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje. Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning, denne anses som felles med leiligheten i 1 etg

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

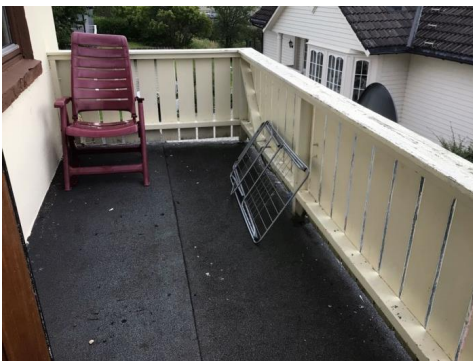
- Det må foretas lokal utbedring.

Balkongdører i stue må det påregnes vedlikehold og justering.
Det må gjøres tiltak på dørvrider

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong/terrasse med dekke av takbelegg med tre rekkverk.
Treverk fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av treverk må påregnes.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 88 cm, dagens forskrift er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

TG 2

Utvendige trapper av betong med skifer.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Løse skiferstein i trappen.
- Rekkverkshøyden og åpningen i rekkverket er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med å feste skiferen i trappetrinnene.

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

INNSENDIG

Overflater

TG 1

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

Gulvoverflater: Furugulv, vinylbelegg, teppe og laminatgulv.

Veggoverflater: Tapetserte vegger.

Takoverflater: Malte himlingsplater

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje ut i fra alder og utleie.

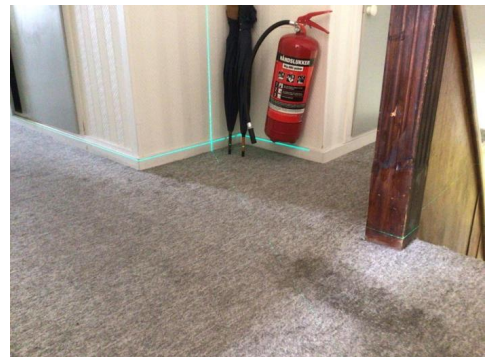
Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.

Bjelkelaget er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll eller sprekker.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.



Gang loft

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 andre etasje og lofts etasje.

Registrert 29 mm gjennom gang i loft og 22mm gjennom stue på loft.

Registrert 20mm igjennom rommet i stue og 18mm i kjøkken i 2 etg.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

Tilstandsrapport

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 Moderat til Lav.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

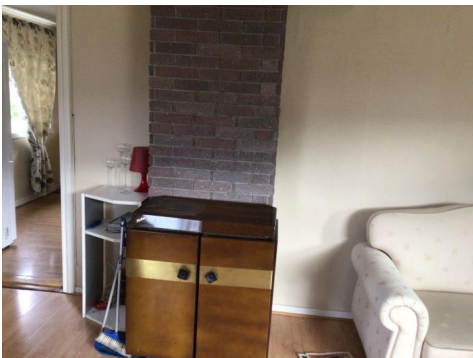
Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger for boenheter som leies ut er det krav til radonmåling.

Pipe og ildsted

TG 2

Teglsteinspipe men ovn i stue i 2 etg

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



Ovn i stue i 2 etg

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med tepper i trappetrinn til loft. Trapp fra 1 etg til 2 etg anses som beliggende i fellesområde og er ikke vurdert.

Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



Trapp til loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte speildører som innvendige dører.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak. Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Innvendige dører - 2

TG 2

Inngangsdører fra felles trappeløp med innerdør av tre med glass

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør mellom felles trapperom og leiligheten oppfyller ikke teknisk forskrift til brannskille mellom enhetene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle dører mellom fellesarealer og leiligheter skal tilfredsstillende klasse EI30

Videre undersøkelse og tiltak bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Andre innvendige forhold

TG 1

Innvendige boder i kjelleren med murvegger, mur gulv og malte takplater.

Innredet med plassbygde hyller til oppbevaring.



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, panelovn på vegg, våtromstapet på vegger og malte takplater.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Badet har vegger med våtromstapet med oppkant av belegg langs gulv. Montert våtromsplater i dusj. Tak med malte himlingsplater.



Utettheter i plateskjøt i dusj

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokal utbedring i plateskjøter i dusj.

LOFT > BAD

Overflater Gulv

TG 3

Tilstandsrapport

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger.
Det er elektrisk panelovn til oppvarming montert på vegg.



Utett rund vannrør bak toalett



15mm oppkant under dør.



Ikke tilgang til sluk fra hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Begrenset tilgang til sluk fra hele bade, ikke tilgang til sluk fra hele badet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
 - Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall)
- Det er registrert utettheter rundt vannrør bak toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet
Installering av tett dusjkabinett anbefales.
Det må foretas utbedring av fallforhold fra hele gulvet med fall til sluk.
Overflaten må utbedres eller skiftes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > BAD

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering fra vindusventil og ved åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9%

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, panelovn på vegg, våtromsplater på vegger og malte takplater.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.



Skader i bunn av våtromsplate

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Badet har vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv. Tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj.
Det er påvist skader på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak på våtromsplatene bør utføres.

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger.
Det er elektrisk panelovn til oppvarming montert på vegg.

Vurdering av avvik:

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

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke mot fall).

Rommet antas fra 1990, og om det er evt membranløsning så har denne oppnådd mer enn halvparten av sin estimerte levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

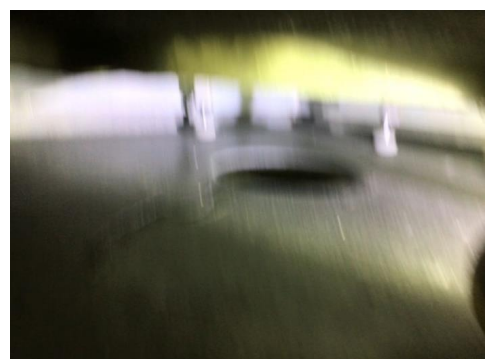
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse på befaringsstidspunkte

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

2 ETASJE > BAD

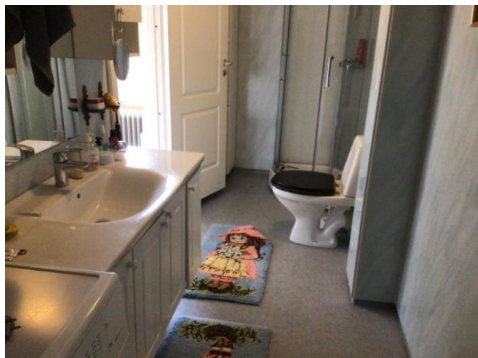
Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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



Skader på baderomsinnredning



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader på baderomsinnredning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av baderomsinnredning bør gjøres

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering igjennom veggventil

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking utført skap i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10%



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Belegg på gulv og tapetserte vegger.

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrrert med oppvaskmaskin. Løs komfyr og kjøleskap.



Tilstandsrapport



Skader i bunnen av kjøkkenskap under varmtvannsberederen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Det er påvist avvik i fuger over kjøkkenbenk.

Bunn av kjøkkenskap under vask har skader.

Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak på fuger over kjøkkenbenk.

Skader i kjøkkenskap under vask må det gjøres utbedring/utskifting på.

Anbefaler å installere komfyrvakt og lekkasjedeteksjon på kjøkkenet.

2 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



LOFT > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

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

Kjøkkenet har normal slitasje alder og utleie tatt i betrakt



Skader på benkeplate

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Anbefaler å installere komfyrvakt og lekkasjedeteksjon på kjøkkenet.

LOFT > KJØKKEN

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.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Boligen har hovedsakelig plastrør skjult i konstruksjon til bad og kjøkken i 2-3 etg.

Besiktiget på kjøkken, bad og i kjelleren



Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. TG gis for normal slitasjegrاد og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Avløpsrør videre av støpejern, synlig i kjelleren



soil rør i kjelleren

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

TG 2

120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk i 2 etg.



Årstill: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Tilstandsrapport

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang i 2 etg og loft, eget sikringskap per etasje

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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



Plassert i gang loft



Plassert i gang 2 etg

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat er montert i gang i 2 etg og loft.
Røykvarslere er plassert i himling i 2 etg og loft.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht 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 oppgravninger og langvarige målinger

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvikler. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redneres rundt grunnmuren.

Det inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

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



Terrengforhold

TG 0

Terrengforhold rundt boligen er flatt med noe fall fra boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløps rør fra byggeår. Grunnen er lukket. Røropplegg er fra byggeår 1950. 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

TG 3

Oljetank av stål plassert i kjeller.



Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk. Den 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger. Det betyr at alle må ha tatt i bruk alternative oppvarmingsløsninger etter denne dato. Kommunene har ansvar for å håndheve forbudet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det innebærer at installerte oljetanker enten må fjernes eller sikres på egnet måte.

Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til inside av rekkverk, brytning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

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 bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, 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

Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
2 Etasje	74	74	0	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad	
Loft	52	52	0	Kjøkken , Stue , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2	
Kjeller	7	0	7		Bod , Bod 2
Sum	133	126	7		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
2 Etasje						
Loft					6	
Kjeller						
SUM					6	
SUM BRA						

Kommentar

Felles trapperom er ikke målt opp, inngår i fellesareal

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Leilighet i 3 etg er ikke godkjent som egen enhet
Ved arealmålingen anses trapperommet som fellesareal

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Trapperommet er ikke etter dagens forskrift og avviker i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift
Det er ikke montert brann/ lydd dør i henhold til dagens forskrift, fra trappeoppgang.

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: Lav takhøyde i trappeoppgang på loft

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2023	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	162	558		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Åmotsvegen 21 D

Hjemmelshaver

Aamodt Odd

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
30 000	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2023		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/LN2244>

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