

Tilstandsrapport

📍 Loga 32 , 4406 FLEKKEFJORD

📖 FLEKKEFJORD kommune

Gnr. 71, Bnr. 218

Areal (BRA): Enebolig 161 m²



Befaringsdato: 23.11.2022

Rapportdato: 07.12.2022

Oppdragsnr: 20755-1071

Referansenummer: EN8759

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert takstmann: Karl Henry Englund



Gyldig rapport
07.12.2022

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.

Vi jobber hardt for å opprettholde tilliten i markedet i området slik at alle med takseringsbehov skal foretrekke Ke takst as for takseringsoppdrag.

Vi skal systematisk jobbe etter forretningsplan, kundekrav, myndighetskrav og etter Norsk Takst sine krav og instruksjoner, etiske regler og retningslinjer, samt god takstmannskikk.

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



Karl Henry Englund
Uavhengig Takstmann
07.12.2022 | LINDESNES

KE Takst AS

Bålyveien 5
477 59 958

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstmann
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, 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1935, ligger i et sprett bolig område.
Mange gode kvaliteter i området med naturen og elva tett innpå.

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!

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takskifer og undertak av takbord.
Takrenner av aluminiums renner.
Stigtrinn til feier ikke montert, feier fra loft.
Trekonstruksjon med liggende tre kledning.
Lufting og muse band bak kledning, stikkmessig kontrollert.
Luftet sperrekonstruksjon av tre. Kaldt loft.
Loftsrommet har mangelfull gjennomlufting av loftet, tett i nedkant.
Malte trevinduer med isolerglass.
Malt inngangsdør med glass.
Balkongdør 2 etg med glass.
Malt balkongdør i kjøkken med glass.
Malt kjellerdør med glass.
Balkong/terrasse 1 etg med dekke av terrassebord. T
Balkong i 2 etg med beleg.
Utvendig murt trapp fra byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Loft med laminat på gulv, malte vegger og tak.
Bad med fliser på vegger og gulv, malt tak, under modifisering.
1etg med laminat på gulv og malte vegger og tak.
Bad med fliser på gulv og vegger, malt tak.
Kjeller med betong vegger og gulv, tak med plater.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Elementpipe med pusete overflater.
Betong murer fra byggeår.
Malt tretrapp med sortmalte trappe trinn.
Rekkverk malt med firkantete spiler.
Trappa mellom 1 etasje og kjeller er ei gammel tretrapp med lukket trinn.
Det mangler rekkverk
Malte slette innerdører.
Diverse overflater, lister som ikke er ferdig oppusset.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etg:
Bad under oppussing.
Med fliser på gulv og vegger, malt tak.

Bad/vaskerom 1 etg:
Bad med fliser på gulv med oppkant.
Malte vegger, malt tak.
Fliser på vegger i dusj.
Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat på gulv og malte vegger og tak.
Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro.
Ventilator med kullfilter

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør rør i rør montert i kjelleren.
Noe eldre rør fra ukjent monterings år montert i kjelleren.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon
Varmepumpe montert i trappeoppgang og stue.
200 liters varmtvannstank. .

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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 og videre til bakken.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.
Murt grunnmur.
Eldre forstøtningsmurer av betong mot vest og syd.
Forstøtningsmur i naturstein mot sør.
Relativt flat tomt i to etasjer.
Vann og avløps rør i fra byggeår utvendig.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	56	56	0
2 Etasje	57	57	0
Kjeller	48	0	48
Sum	161	113	48

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

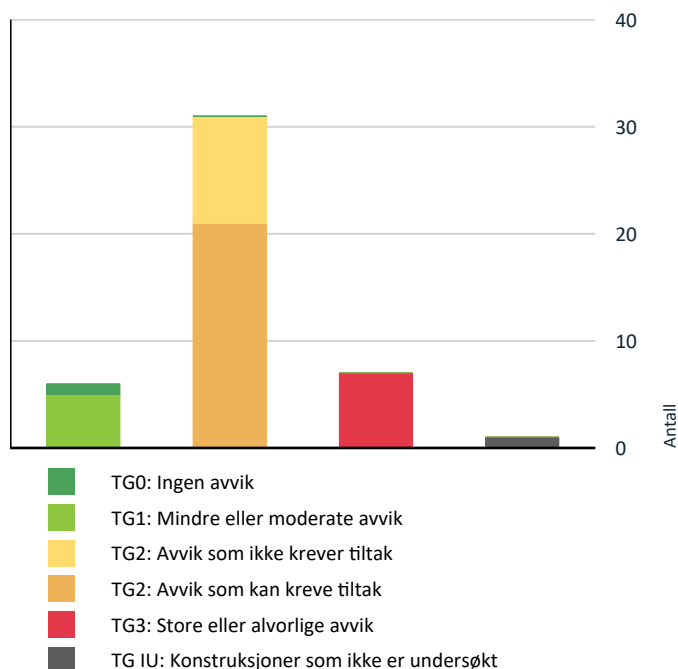
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

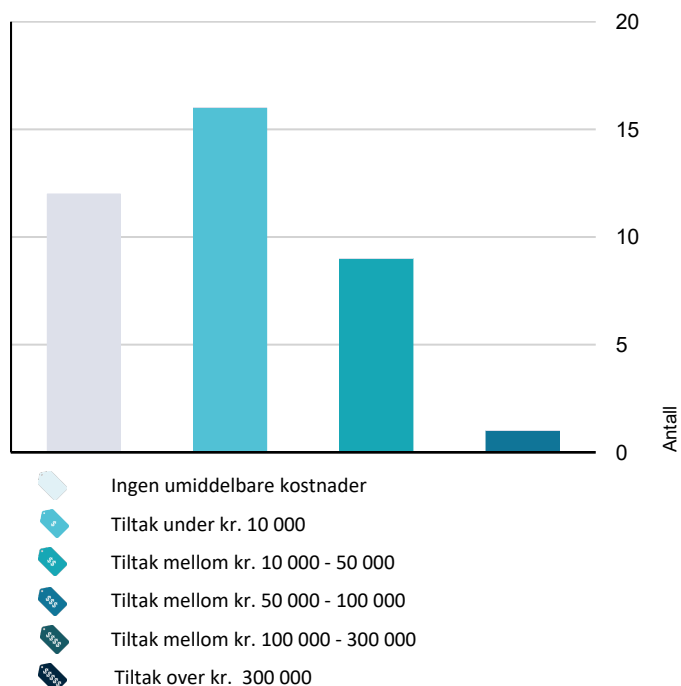
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruks slitasje. Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert. Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår. For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

! Kostnadsestimat : Under 10 000

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Det er ikke montert rekkverk.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

! Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- Det er ikke montert rekkverk.

! Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Registrert 38 mm høydeforskjell i gjennom gang på loft
Kjeller med 15mm høydeforskjell i gang.

- ! **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)
- Rommet har ingen ventilasjon
Det er avvik:

! Kostnadsestimat : Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Det er påvist andre avvik:

Det er registret lekkasjesymptomer ved besiktigelse på innvendige overflater ved takvindu/pipe.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mangler nedløp fra takrenner.
Pipe beslag må kontrolleres for utettheter.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mangler kleddningsbord i overkant takterrasse og i gesims under terrasse.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist lekkasje rundt takvindu og rundt pipe
Loftsrommet har mangelfull gjennomlufting av loftet, tettet i nedkant

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Vannbrett er ikke fagmessig utført.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

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

Div håndtak løse.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Diverse overflater, lister som ikke er ferdig

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Ingen dokumentasjon på utført arbeid

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [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:

Det er påvist mangelfull tetting med membran under og på begge sider av dør mot kantflis.
Ingen dokumentasjon på utført arbeid

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Membran/tettesjikt er mangelfull.
Ingen dokumentasjon foreligger.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

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

Mangel full tettesjikt.

Det er målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra døråpning til topp slukrist.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er avvik:

Ikke montert utstyr

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

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

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Rekkverket mangler i henhold til dagens krav

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjeller med murvegger fra byggeår.

Det er påvist fukskader på overflater i kjeller

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

Det er avvik:

Det lar seg ikke gjøre å kontrollere utførelsen i overgang klemring/membran.
Membranen bak innebygd systerne har ukjent utførelse.
Ingen dokumentasjon på utført arbeid

! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

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

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

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1935

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

2020	Modernisering	Renovering av huset
2020	Modernisering	Renovering av det elektriske anlegget
2020	Modernisering	Renovering av røropplegg, vann og avløp
2020	Modernisering	Renovering av bad 1 etg
2022	Modernisering	Renovering bad 2 etg pågå

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking med takskifer og undertak av takbord. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registret lekkasjesymptomer ved besiktigelse på innvendige overflater ved takvindu/pipe.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.
Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger rundt takvinduer mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø.
Stigtrinn til feier ikke montert, feier fra loft.
Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mangler nedløp fra takrenner.

Pipe beslag må kontrolleres for utettheter.

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 er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Montere nedløp fra takrenner.

Kontroll av pipebeslag.

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Trekonstruksjon med liggende tre kledning.
Lufting og muse band bak kledning, stikkmessig kontrollert.



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler kledningsbord i overkant takterrasse og i gesims under terrasse.

Tiltak

- Tiltak:

Montere kledning.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Luftet sperrekonstruksjon av tre. Kaldt loft.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist lekkasje rundt takvindu og rundt pipe
Loftsrommet har mangelfull gjennomlufting av loftet, tettet i nedkant

Tiltak

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

Videre undersøkelse av lekkasjen og utbedring ved takvindu og pipe.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 1

Malte trevinduer med isolerglass. Vannbord beslag i topp og bunn av vinduer.

Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år.

Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vinduer - 2

TG 2

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Malt inngangsdør med glass.
Balkongdør 2 etg med glass.
Malt balkongdør i kjøkken med glass.



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Vannbrett er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vannbrett over inngangsdør må monteres.
Belisting rundt balkongdør i 2 etg.
Montere beslag under inngangsdør.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører - 2

TG 3

Malt kjellerdør med glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Balkong/terrasse 1 etg med dekke av terrassebord. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Balkong i 2 etg med tettesjikt.



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Utvendig murt trapp fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Loft med laminat på gulv, malte vegger og tak.
Bad med fliser på vegger og gulv, malt tak, under modifisering.
1etg med laminat på gulv og malte vegger og tak.
Bad med fliser på gulv og vegger, malt tak.
Kjeller med betong vegger og gulv, tak med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller med murvegger fra byggeår.
Det er påvist fuktskader på overflater i kjeller

Tiltak

- Tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn.
Etasjeskillere i tre mellom kjeller og 1 etasje og mellom 1 og 2 etasje.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrert 38 mm høydeforskjell i gjennom gang på loft
Kjeller med 15mm høydeforskjell i gang.

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 radonspere.

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspipe med pusete overflater.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen



Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

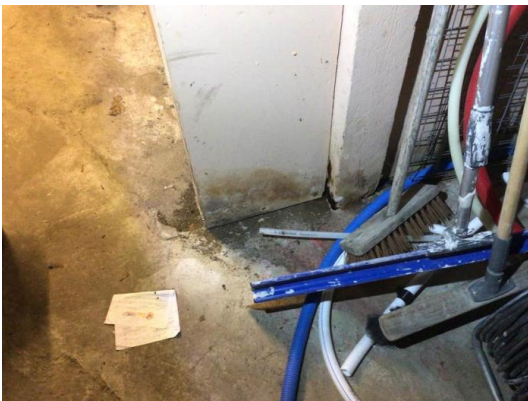
Pipevanger må ha 4 synlige sider ved teglsteinspipe.
Represjon av pipe på loft.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 2

Betong murer fra byggeår.



Vurdering av avvik:

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

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.

Innvendige trapper - 2

TG 2

Trappa mellom 1 etasje og kjeller er ei gammel tretrapp med lukket trinn.
Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten.



Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tiltak

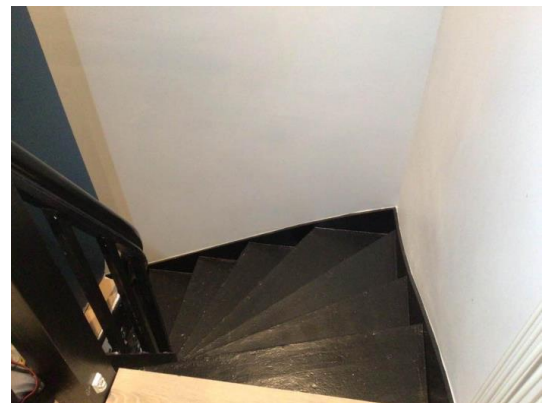
- Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp med sortmalte trappe trinn.
Rekkverk malt med firkantete spiler.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Malte slette innerdører.



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Div håndtak løse.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

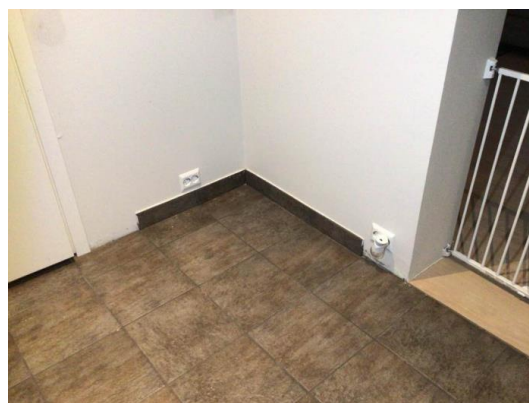
Div håndtak festes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold

TG 2

Diverse overflater, lister som ikke er ferdig oppusset.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Diverse overflater, lister som ikke er ferdig

Tiltak

- Tiltak:

Montere ferdig lister og gjøre ferdig overflater.

Kostnadsestimat : Under 10 000

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med fliser på gulv med oppkant.

Malte vegger, malt tak.

Fliser i på vegger i dusj.

Ingen dokumentasjon på utført arbeid

Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Malte vegger og tak.
Fliser i dusj



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Ingen dokumentasjon på utført arbeid

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Framskaffe dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv
Gulv er relativt flatt med 12mm fall fra dør til sluk ved vaskemaskin, egen sluk i dusj.



Alder: 2020

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.
- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull tetting med membran under og på begge sider av dør mot kantflis.

Ingen dokumentasjon på utført arbeid

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Videre kontroll av tettesjikt/membranarbeider.

Framskaffe dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Smøremembran synlig under sluk mansjett.



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tiltak

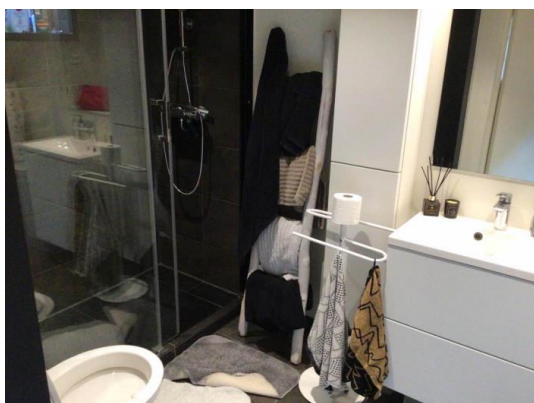
- Tiltak:

Lokal utbedring av tettesjikt bak innebygd sisterne

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning TG 2

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



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon TG 1

Mekanisk ventilasjon.



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltaking ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredning i tilstøtende rom bak dusjarmaturen.

Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad under oppussing.

Med fliser på gulv og vegger, malt tak.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger med fliser.

Tak med malte takflater.



Alder: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt er mangelfull.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Tiltak

- Tiltak:

Kontroll av tettesjikt/membran.
Framskaffe dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

Det er fliser på gulv.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra døråpning til topp slukrist.



Alder: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mangel full tettesjikt.

Det er målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra døråpning til topp slukrist.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

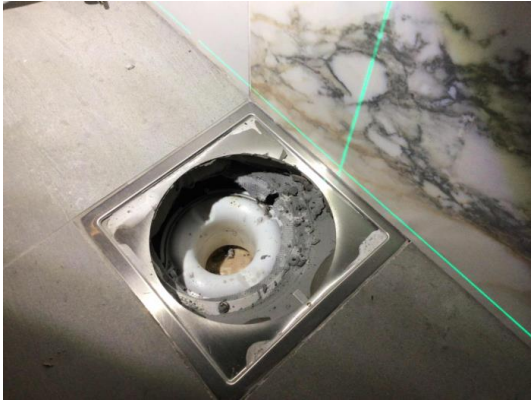
Videre kontroll av badets membran/tettesjikt.
Framskaffe dokumentasjon om mulig

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Ingen synlig membranløsning i sluken.
Kan ligge under på støp.



Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det lar seg ikke gjøre å kontrollere utførelsen i overgang klemring/membran.

Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.
Ingen dokumentasjon på utført arbeid

Tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

Kontroll av tettesjiktet i våtsone, sluk, røranlegg m.v. dokumenteres.

Fremskaffe dokumentasjon om mulig

Sanitærutstyr og innredning TG 2

Ikke montert utstyr på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke montert utstyr

Tiltak

- Tiltak:

Montere utstyr

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon TG 3

Ikke montert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Badet er under oppussing.
Vider kontroll ved ferdigstilling av bad.

Alder: 2022

Kilde: Eier

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 2

Laminat på gulv og malte vegger og tak.

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro.

Det ble ikke registrert lekkasjevarslere eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkenet har normal slitasje alder og utleie tatt i betrakt



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Ventilator med kullfilter, fungerte ok på bevaringstidspunte.



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

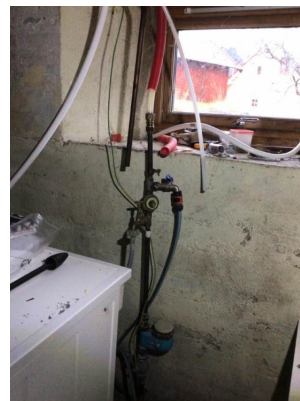
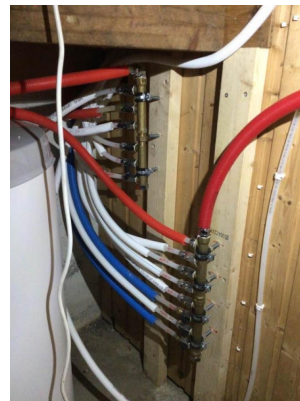
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør i rør i rør montert i kjelleren.

Noe eldre rør fra ukjent monterings år montert i kjelleren.



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tiltak

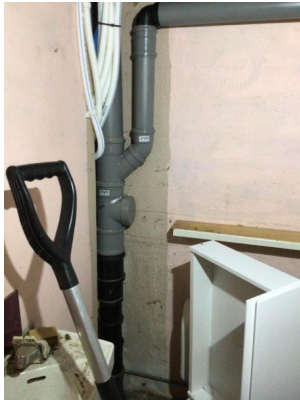
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken, kjeller og vaskerom.
Tilsynelatende fagmessig montert.



Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og naturlig trekk i utett konstruksjon. Normal for byggeperioden.
Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.
TG settes med byggeår som referansegrunnlag.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Varmesentral

TG 1

Varmepumpe montert i trappeoppgang og stue.
Varmepumpe i gang av eldre årgang, stue fra 2021.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 2

200 liters varmtvannstank. .
Plassert i kjelleren, på et underlag som ikke ivaretar lekkasjesikring.



Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

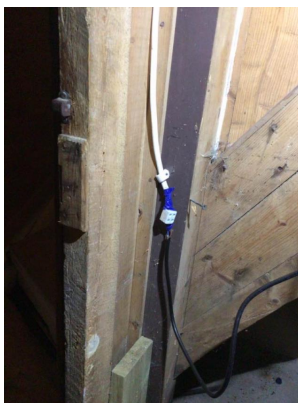
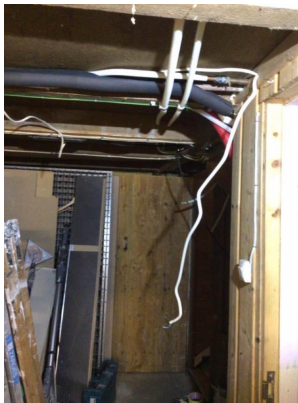
Elektrisk anlegg

TG 3

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Samsvarserklæring ikke forelagt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. 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?
Ja



Branntekniske forhold

TG 3

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Takvann føres fra renner og videre til bakken. Videre ukjent. 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 er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer

TG 2

Eldre forstøtningsmurer av betong mot vest og syd. Forstøtningsmur i naturstein mot sør.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket mangler i henhold til dagens krav

Tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold

TG 0

Relativt flat tomt i to etasjer.



Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløps rør i pvc fra byggeår.

Grunnen er lukket. Røropplegg er fra byggeår 1935.

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

Tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	56	56	0	Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Hall m/trapp	
2 Etasje	57	57	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	
Kjeller	48	0	48		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5
Sum	161	113	48		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasje skiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbar og høyden varierer i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er pusset opp i den senere tid med ny kledning, vinduer og dører utvendig.

Innvendig med oppussing av bader og overflater i 1 etg og 2 etg.

Ingen dokumentasjon framlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kjeller med lav takhøyde, 1,9 m

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
23.11.2022	Karl Henry Englund	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	71	218		0	289 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Loga 32

Hjemmelshaver

Nura Krenar, Nura Medlina

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.11.2022		Fremvist	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/EN8759>

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