

Tilstandsrapport

📍 Kyrkjevegen 17, 5583 VIKEDAL

📖 VINDAFJORD kommune

gnr. 67, bnr. 93

Areal (BRA): Enebolig 274 m²



Befaringsdato: 25.01.2023

Rapportdato: 31.01.2023

Oppdragsnr.: 21440-1131

Referansenummer: EW1574

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS



Gyldig rapport
31.01.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bjørsvik Takst&Eiendom AS



Øyvind Steinnes
Uavhengig Takstingeniør
31.01.2023 | AKSDAL

Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Rådhusvegen 45
00 00 00 00

Rapportansvarlig

Øyvind Steinnes
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@bjorsviktakst.no
919 28 312

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



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.



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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje og carport.

Vest vendt utsikt over Vikedal.

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne omgang.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenne og nedløp i aluminium.
Bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler og sperr i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Terrasse tilknyttet stue i 1 etasje.
Balkong mot sør.
Betongtrapp ved hovedinngangsdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1 etasje:
Parkett og belegg på gulv.
Panel og tapet på vegger.
Malt overflater og panel i tak.

Underetasje:
Fliser, parkett, belegg og laminat på gulv.
Panel, tapet, malte plater og betongvegger på vegger,
Panel og himlingsplater i tak.

Vedbod:

Betongdekke på gulv.
Betong og lecastein som vegger.
Betongdekke i tak.

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

Mursteinspipe.

Vedovn i stue, 1 etasje

Vedovn i stue, underetasje

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har behandlet tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 1 etasje

Himlingsplater i tak.

Flis på vegger.

Fliser på gulv.

Elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom - underetasje

Malt panel i himling.

Baderomsplater og malte plater på vegg.

Fliser på gulv.

Elektriske varmekabler.

Det er ukjent slukløsning og smøremembran med ukjent utførelse.

Membran fra midt/slutten av 90 tallet.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad - underetasje

Himlingsplater i tak.

Fliser på vegg.

Fliser på gulv.

Elektriske varmekabler.

Sluk i metall og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken med slette fronter og benkeplate i laminat.

Kjøøl/fryse skap, oppvaskemaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstank på 198 liter.

Sentralstøvsuger.

Innvendig sikringsskap med skrusikring og automatsikring.

Brannvarsler og brannslukker.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur.
Skrånet terreng.
Asfaltert innkjørsel og parkering.
Opparbeidet med noe plen og beplantning.
Bolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via
privat stikkledning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	144	108	36
1 Etasje	106	106	0
Utvendig garasje/carp ort	24	0	24
Sum	274	214	60

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

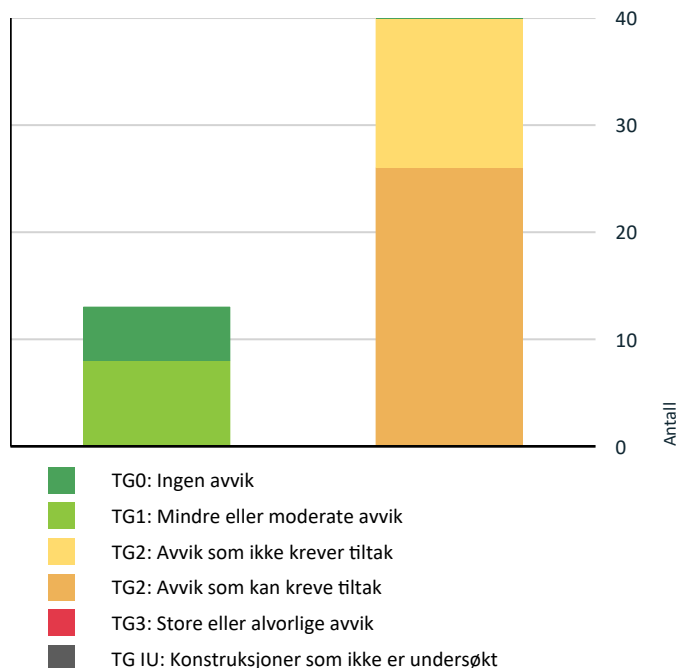
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

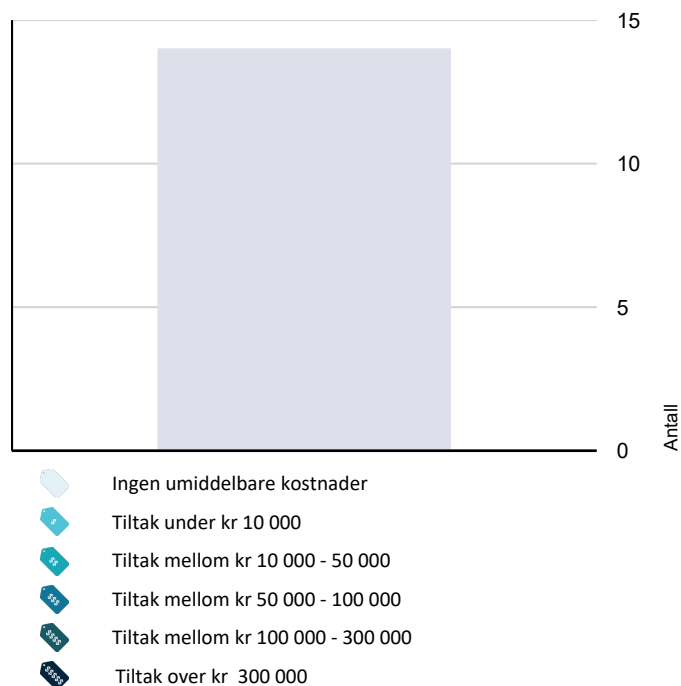
Sammendrag av boligens tilstand

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

Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke montert snøfanger på bolig.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Fuktskjold/fukt rundt gjennomføring i tak over bad 1 etasje.
Påvist spor etter mus.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Påvist glasslister som er løs fra vinduskarm.
Påvist glasslister med tidlig råteskader.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Vannstokk under terrassedør på soverom i 1 etasje er løs.
Tredør fra vedbod, tar i karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Høyde rekkverk er målt til 0,93m, mens dagens krav er 1m.
Det er åpninger i rekkverk.
Påvist fuktskjold og svelling i gulvspan under terrasse, i del mot sør/vest.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Påvist noe knirk i gulv, ved trapp i gang, 1 etasje.
Påvist noe fuktinntregning i vedbod.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

Påvist riss i pipe.
Det er påvist sprekk i ildfast stein i vedovn i underetasje.
Stedvis manglende pakning mellom ovn og dør, på vedovn i 1 etasje.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde rekkverk er målt til cirka 78cm, mens dagens krav er 90 cm.
Åpning mellom trinn er målt til cirka 15cm.
Åpninger i rekkverk er målt til cirka 12cm.

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

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

Det mangler styreskinne på skyvedør i underetasje.
Bruksmerker i skyvedør, grunnet manglende styrepinne.

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Ikke påvist synlig membran i sluk/klemring.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
Varmegang i lysarmatur i baderomsinnredning.

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

Det er avvik:

Vifte fungerer ikke ved test.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

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

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Sluk er plassert under innredning.

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

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

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Vindu står under 1 meter fra dusjkabinett.
Påvist stedvis manglende silikon i innvendig hjørne, samt overgang vegg/gulv.

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Ikke synlig membran i sluk.
Påvist rust på sluk.

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

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

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

Det er avvik:

Påvist manglende fuglenetting i enkelte ventiler.

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

Det er avvik:

VVB står på betongfundament med fall til rom.
I bakkant av betongfundament er ikke konstruksjon sikret mot fukt fra VVB.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig sikringsskap med skrusikring og automatsikring.
AMS måler.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ikke synlig knotteplast over terreng på opprinnelig bolig.

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

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

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - balkong mot sør. [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Høyde rekkverk er målt til 0,89m, mens dagens krav er 1m.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Påvist skiferheller som er løs fra underlag.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 etasje [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

Dør står under 1 meter fra dusjkabinett.

! 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.

Gulv er tilnærmet flatt utenfor sluk.

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

Det er avvik:

Vaskerom fungerer til sitt bruk, etter dagens bruk.

! 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.

Ukjent om det er oppbrett membran ved dør.

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

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

Det er avvik:

Påvist stedvis forhøyning i skøyter i benkeplate.
Påvist lokal fuktskade undersiden av benkeplate, ved vask.
Mangler deksel til noen lys i kjøkkeninnredning.

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

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

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

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

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Sentralstøvsuger har nådd over halve tekniske brukstid.



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

Det er avvik:

Over halve teknisk gjennværende brukstid er brukt for vann og avløps ledning.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Jfr tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Tilbygg garasje/carport. Cirka alder.
2000	Tilbygg	Tilbygg stue
2000	Modernisering	Nytt kjøkken.
2022	Modernisering	Ny varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Fra byggeår 1972 og 2000.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenne og nedløp i aluminium.
Pipe over tak er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert snøfanger på bolig.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres snøfanger for å fylle dagens krav.
Takkvann i nord/østlig hjørne bør ledes bort fra bolig.
Takrenner må renskes.

Veggkonstruksjon

TG 1

Bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har W-takstoler og sperr i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Fuktskjold/fukt rundt gjennomføring i tak over bad 1 etasje.
Påvist spor etter mus.

Tiltak

- Andre tiltak:

Selger bekrefter at skal utbedre fukt/fuktskjold rundt gjennomføring i yttertak, over bad 1 etasje.
Sette ut musefeller.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu fra byggeår og 2000.

Vurdering av avvik:

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

Påvist glasslister som er løs fra vinduskarm.

Påvist glasslister med tidlig råteskader.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører

TG 2

Ytterdør i tre.

Balkongdør i tre, 1 etasje mot sør.

Malt dør i tre, i entre underetasje.

Dør i ubehandlet tre, fra vedbod og ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Vannstokk under terrassedør på soverom i 1 etasje er løs.

Tredør fra vedbod, tar i karm.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - balkong mot sør.

TG 2

Balkong mot sør.

Tilknyttet soverom i 1 etasje, samt terrasse mot vest.

PVC duk som dekke og rekkverk i tre utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Høyde rekkverk er målt til 0,89m, mens dagens krav er 1m.

Tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse tilknyttet stue i 1 etasje.

Terrassebord som dekke, over betongdekke.

PVC duk på utkraget terrasse.

Rekkverk i treutførelse.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde rekkverk er målt til 0,93m, mens dagens krav er 1m.

Det er åpninger i rekkverk.

Påvist fuktskjold og svelling i gulvspon under terrasse, i del mot sør/vest.

Tiltak

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

Åpninger i rekkverk bør av sikkerhetsmessige årsaker lages mindre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - terrasse mot vest.

TG 1

Terrasse på bakkeplan.

Terrassebord som dekke.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Betongtrapp ved hovedinngangsdør.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger i rekkverk bør av sikkerhetsmessige årsaker lages mindre.

Andre utvendige forhold

TG 2

Skiferheller fra innkjørsel til inngangsdør.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist skiferheller som er løs fra underlag.

Tiltak

- Tiltak:

Skiferheller bør festes til underlag.

INNENDIG

Overflater

TG 2

1 etasje:

Parkett og belegg på gulv.

Panel og tapet på vegger.

Malt overflater og panel i tak.

Underetasje:

Fliser, parkett, belegg og laminat på gulv.

Panel, tapet, malte plater og betongvegger på vegger,

Panel og himlingsplater i tak.

Vedbod:

Betongdekke på gulv.

Betong og lecastein som vegger.

Betongdekke i tak.

Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist noe knirk i gulv, ved trapp i gang, 1 etasje.

Påvist noe fuktinntregning i vedbod.

Tiltak

- Tiltak:

Det kan vurderes og utbedre knirk.

Fuktinntregning må undersøkes nærmere.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke.

Stue i tilbygg er kontrollert.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 etasje

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Stue og kjøkken er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tilstandsrapport

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 2

Mursteinspipe.

Vedovn i stue, 1 etasje fra 80 tallet.

Vedovn i stue, underetasje fra 00 tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Påvist riss i pipe.

Det er påvist sprekk i ildfast stein i vedovn i underetasje.

Stedvis manglende pakning mellom ovn og dør, på vedovn i 1 etasje.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

! TG 1

Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling utført i vaskerom.

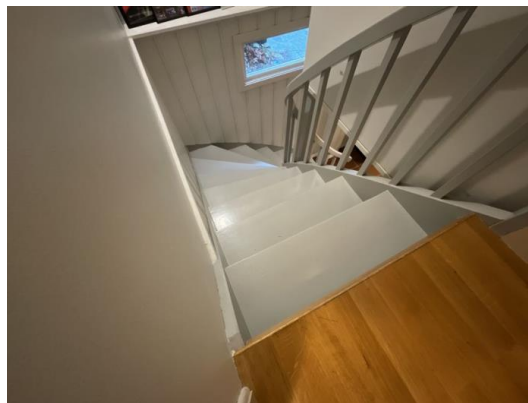
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde rekkverk er målt til cirka 78cm, mens dagens krav er 90 cm.

Åpning mellom trinn er målt til cirka 15cm.

Åpninger i rekkverk er målt til cirka 12cm.

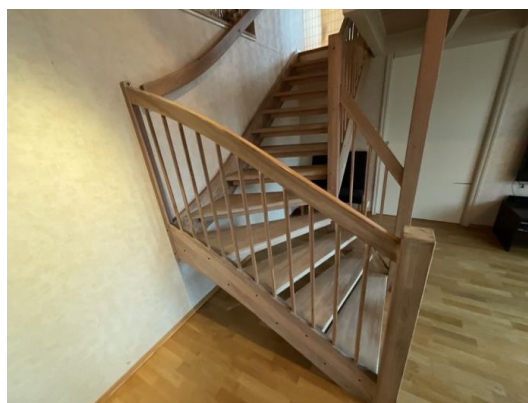
Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige trapper - stue

! TG 1

Boligen har behandlet tretrapp.



Årstall: 2000

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det mangler styreskinne på skyvedør i underetasje.
Bruksmerker i skyvedør, grunnet manglende styrepinne.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Montere styre skinne for skyvedør.

Det bør tettes i overgang mellom ringmur og dør, gjeldende dør mellom vedbod og bod i underetasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad modernisert mellom 2005-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Overflater vegger og himling

TG 2

Himlingsplater i tak.

Flis på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Dør står under 1 meter fra dusjkabinett.

Tiltak

- Andre tiltak:

Dør må ikke utsettes for fukt ved bruk av dusjkabinett.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Elektriske varmekabler.

Det er målt til 4mm, fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 148cm.

Vurdering av avvik:

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

Gulv er tilnærmet flatt utenfor sluk.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det brukes dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ikke påvist synlig membran i sluk/klemring.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Varmegang i lysarmatur i baderomsinnredning.

Tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon angående toalett-kasse, om mulig.
Lysarmatur i baderomsinnredning må byttes.

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte fungerer ikke ved test.

Tiltak

- Tiltak:

Undersøke vifte nærmere, da det er mulig det starter ved gitt fuktighet i rom.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hull tatt i vegg mellom bad og soverom
Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikke verdier i display.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er ukjent slukløsning og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk fra 1972.
Membran fra midt/slutten av 90 tallet.
Sluk er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Sluk er plassert under innredning.

Tiltak

- 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.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

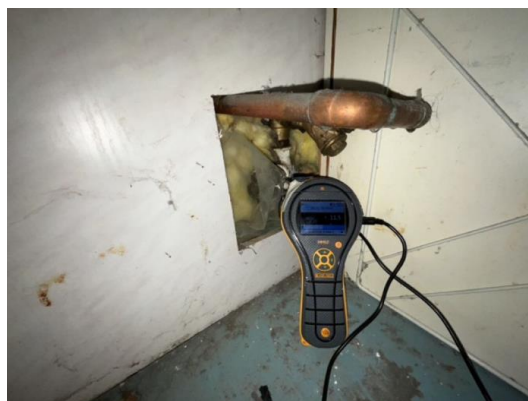
Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling utført i yttervegg vaskerom.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.
Gulv er modernisert på 90 tallet, men med ukjent alder.

Overflater vegger og himling

TG 2

Malt panel i himling.
Baderomspalter og malte plater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerom fungerer til sitt bruk, etter dagens bruk.

Tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes modernisering i nær fremtid.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.
Elektriske varmekabler.
Sluk er skjult under innredning.
Målt fall mot sluk.
Ukjent alder på fliser gulv, men opplyst til å være fra midt/slutten av 90 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Tiltak

- Andre tiltak:

Fliser bør festet.
Sprukket flisefuger bør utbedres.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad modernisert siste halvdel av 90 tallet.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Overflater vegger og himling

TG 2

Himlingsplater i tak.
Fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Vindu står under 1 meter fra dusjkabinett.

Påvist stedvis manglende silikon i innvendig hjørne, samt overgang vegg/gulv.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vindu må ikke utsettes for fukt ved bruk av dusjkabinett.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Elekriske varmekabler.

Det er målt til 11mm, fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 195cm.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent om det er oppbrett membran ved dør.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk i metall og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

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

Ikke synlig membran i sluk.

Påvist rust på sluk.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusj mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på eventuelle symptom.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken med slette fronter og benkeplate i laminat.
Kjøøl/fryse skap, oppvaskemaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist stedvis forhøyning i skøyter i benkeplate.
Påvist lokal fuktskade undersiden av benkeplate, ved vask.
Mangler deksel til noen lys i kjøkkeninnredning.

Tiltak

- Tiltak:

Det kan vurderes og skadde manglende deksel til lys.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Innvendig stoppekran er lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist manglende fuglenetting i enkelte ventiler.

Tiltak

- Tiltak:

Ettermontere fuglenetting.

Andre VVS-installasjoner

TG 0

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på 198 liter.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

VVB står på betongfundament med fall til rom.
I bakkant av betongfundament er ikke konstruksjon sikret mot fukt fra VVB.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør lages til for at all eventuell lekkasjevann blir ført til rommet.

Andre installasjoner

TG 2

Sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralstøvsuger har nådd over halve tekniske brukstid.

Tiltak

- Tiltak:

Sentralstøvsuger opplyses at fungerer, men greit å notere at nådd over halve tekniske brukstid.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 2

Innvendig sikringsskap med skrusikring og automatsikring.
AMS måler.

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?

2019 Montert AMS måler.

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.

Nei

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?

Ja Varmegang i lysarmatur i baderomsinnredning 1 etasje.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Det anbefales utvidet el-kontroll hvert 5 år



Branntekniske forhold

TG 0

Brannvarslar og brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Ukjent alder på brannslukker.

3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Drenering og knotteplast.

Synlig knotteplast på tilbygg stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ikke synlig knotteplast over terreng på opprinnelig bolig.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.
Garasje og carport har ringmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmur

! TG 2

Forstøtningsmur mot vest, er av betongstein.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Tiltak:

Det må monteres rekkverk for å fylle dagens krav.

Terrengforhold

! TG 0

Skrånet terreng.
Asfaltert innkjørsel og parkering.
Opparbeidet med noe plen og beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Bolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve teknisk gjennværende brukstid er brukt for vann og avløps ledning.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegg fungerer i dag, men greit å notere seg at over halve teknisk brukstid er brukt.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	144	108	36	Bad , Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Hall m/trapp , Vaskerom , Stue , Stue 2	Bod , Bod 2, Vedbod
1 Etasje	106	106	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Gang m/trapp , Kjøkken , Stue	
Utvendig garasje/carport	24	0	24		Garasje
Sum	274	214	60		

Kommentar

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.
Utvendig garasje tilknyttet bolig er medtatt i areal beregning.
Utvendig garasje/ carport er ikke tilstandsvurdert.
Carport på cirka 23 kvm, er ikke medtatt i areal beregning.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik på dagslysflate og rømningsvindu på soverom i underetasje.

Takhøyde gang i 1 etasje er målt til cirka 2,38m.
Takhøyde i del av gang i underetasje er målt til cirka 2,18m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.1.2023	Øyvind Steinnes	Takstingeniør
	Svein Bjarte Holten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	67	93		0	1095.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kyrkjevegen 17

Hjemmelshaver

Holten Svein Bjarte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert boligfelt. Kort vei til skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Eksisterer Ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

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/personvernerklaering/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/EW1574>

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