

Tilstandsrapport

📍 Møgedalsbukta 15, 4521 LINDESNES

📖 LINDESNES kommune

gnr. 449, bnr. 10

Areal (BRA): Enebolig 247 m², Garasje 32 m², Naust 64 m²



Befaringsdato: 29.09.2023

Rapportdato: 05.10.2023

Oppdragsnr.: 20755-1132

Referansenummer: TU7868

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Gyldig rapport
05.10.2023

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

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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! 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 1984 beliggende landlig til på Møgedal i Lindesnes kommune.
Det er anlagt egen garasje i tilknytting til boligen og et båtnaust som tilhører eiendommen.
Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Garasje og naust er ikke kontrollert, vedlagt en enkel beskrivelse. .
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: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein med undertak av sutakplater.
Pipe beslått over tak.
Vannbord og vindski av tre, værslitt.
Takrenner og nedløp av plast.
Stigtrinn til feier montert opp til pipe
Yttervegg av bindingsverk med utvendig stående kledning, liggende kledning i gavler.
Luftet W-takstoler av tre.
Malte trevinduer med 2 lags glass.
Teak hovedytterdører.
Pvc skyvedører i stue.
Beiset kjellerdør til garasje med glass.
Balkongdør med glass på soverom i 2 etg
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Utvendige trapper av tre

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialbruk slik:
Gulver: Laminat, tepper, belegg og betong på gulver.
Vegger: Tapetserte, trepanel og betong på vegger.
Tak: Malte himlingsplater og panel.
Bad 1 etg: Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte himlingsplater i tak.
Bad loft: Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte himlingsplater i tak.
Vaskerom: Belegg på gulv, malt strie på vegger og malte himlingsplater i tak.
De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.
Gulvoverflater i kjeller og deler av 1 etg av betong.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.
Elementpipe med ovn i stue.
Kjeller med synlige murvegger med betonggulv
Boligen har lakkert tretrapp med luket trinn med teppe fra byggeår.
Trappa mellom 1 etasje og kjeller er ei enkel tretrapp med åpne trinn.
Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten.
Boligen har heltre furudører som innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad har belegg på gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte takplater. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjvegger. Det er 18mm fall fra dør til sluk med 20mm oppkant under dør. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt. Badet har ingen ventilasjon uten åpning av vindu. Hulltaking utført i gang bak dusj. Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10%

Vaskerom :

Vaskerommet har gulvbelegg med elektrisk gulvvarme med oppkant langs vegger. Malt strie på vegg med malte himlingsplater i tak. Vaskerommet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt. Vaskerommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Vaskekum har litt slitasjemerker men fungerer helt greit. Det er ikke etablert ventilasjon på vaskerommet uten lufting med vinduet. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

Bad loft:

Bad har belegg på gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte takplater. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og badekar. Badegulvet er flatt med oppkant ved dør på ca 25 mm. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt. Det er ikke etablert ventilasjon på bad uten lufting med vinduet. Hulltaking utført i soverom bak badekar. Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 13%

KJØKKEN

Belegg på gulv og tapetserte vegger. Innredning med malte profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integreert med oppvaskmaskin, løs komfyr og kjøleskap. Ventilator med utlufting ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har kobberrør med plastkappe fra byggeår skjult i konstruksjon. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden. Trykktank plassert i kjelleren. Varmepumpe i stue. 200 liters varmtvannstank fra 2008. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang. Brannslukningsapparat er montert i gang på loft. Røkkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast. Murt grunnmur av leca som er puset utvendig. Terrengforhold rundt boligen er i flere nivåer med skråning mot veien. Vann og avløpsrør i pvc fra byggeår. Grunnen er lukket. Røropplegg er fra byggeår 1984. Tilknyttet privat brønn og septiktank V/A via private stikkledninger. Septiktank i betong.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	122	112	10
Loft	65	59	6
Kjeller	60	0	60
Sum	247	171	76

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	32	0	32
Sum	32	0	32

Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	55	0	55
Loft	9	0	9
Sum	64	0	64

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

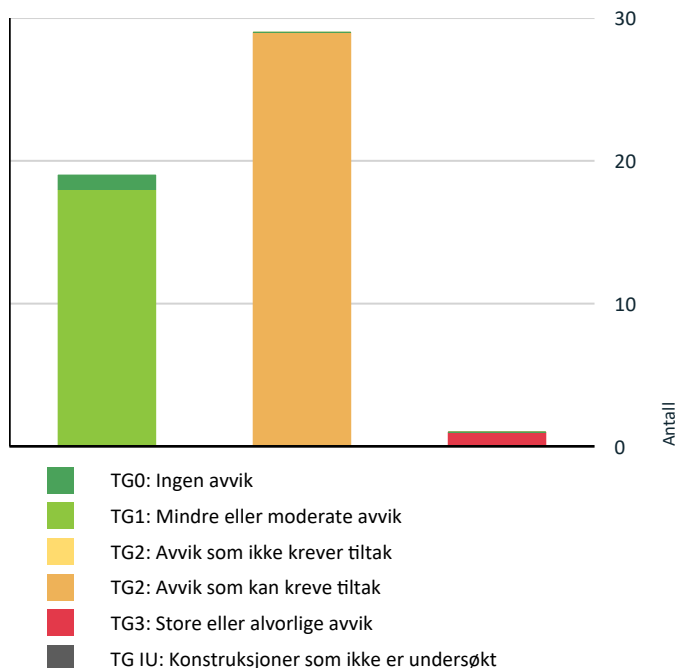
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

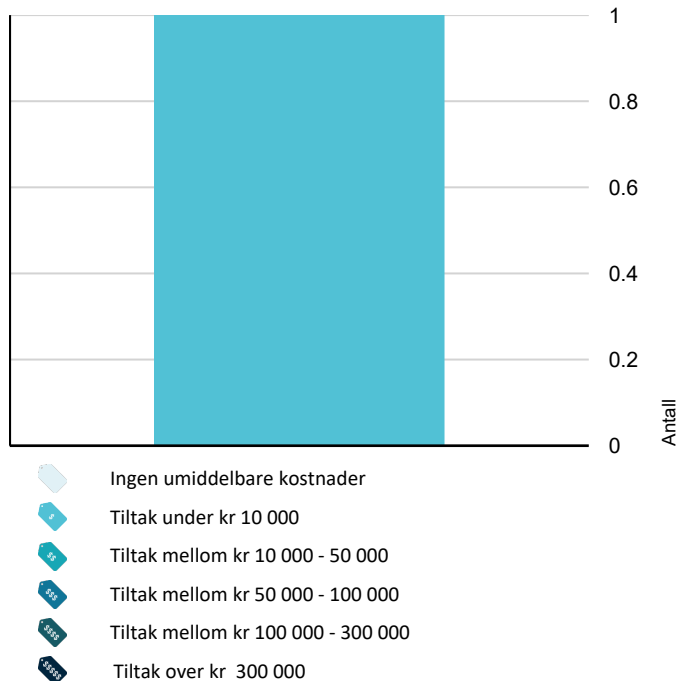
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvisitent.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

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

Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning. Det mangler rekkverk i trappen

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Stedvis noe mose på overflaten.

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Takrenner har punktvis lekkasjer/skade

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Generelt fremstår ytterkledningen med værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

Det er registrert ingen lusing/museband i nedre kant av konstruksjonen.

Det er registrert sprette råteskader nedkant på kledningen og utskifting må forventes.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.

Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i gang på loft. Lofts luke er liten og har ikke stige.

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater og ved luftespalte i gesims

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduet.

Dette kan påføre vinduene stor fukt belastning ved opptrekk av fukt via muren, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Kjellerdør med utettheter og mangler dørvrider. Pvc skyvedør i stue med problemer med åpning-luking av døren.

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

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

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde ca 80 cm i 1 etg, rekkverk i 2 etg på 87cm dagens forskrift er 100cm.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde ca 82- 78 cm dagens forskrift er 90cm.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført målinger av høyde forskjeller på gulv overflater i rom i kjeller. første etasje og andre etasje. I kjeller er det målt høydeforskjell i et rom på over 15 mm i gjennom rommet.

1 etasje er det utført målinger i kjøkken og stue med mindre høydeforskjeller.

I 2 etasje er det utført målinger i to rom med soverom mot vest/nord med 28mm, sov mot sør med mindre avvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert fukt utslag langs vegger i synlige murvegger.

Det er gjennom målinger påvist fukt langs utvendige murvegger.

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

Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren. Ventileringen vurderes å være begrenset i hele kjelleren, og bør bedres.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Enkelte dører som har dørbled som tar i dørkarm ved luking.
Ellers har dørene normal bruksslitasje.

! **Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Skade i strie på vegg

! **Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Gulv er tilnærmet flatt, lokalt fall rund sluk med 22mm oppkant under dør(har ikke motfall).

! **Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er avvik:
Vaskerommet har ikke avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

! **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er påvist synlige skader på våtromsplatene.

! **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er avvik:
Badet har ikke avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

! **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er utette skjøter i våtromsplatene og plate som er for kort.

! **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.
Skade/rust på badekar i nedkant

! **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet ved åpning av vinduet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid
Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år
TG gis for normal slitasjegrاد og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å

! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert lekkasje under varmtvannstanken
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk på hjørne mot sør

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Terrengtet faller inn mot bygningen og det er fare for vann inn mot mur/betonggulvet på nordsiden

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Renovering bad 1 etg
------	---------------	----------------------

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater.



Vurdering av avvik:

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

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Stedvis noe mose på overflaten.

Konsekvens/tiltak

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

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

Nedløp og beslag

TG 2

Pipe beslått over tak.
Vannbord og vindski av tre, værslitt.
Takrenner og nedløp av plast.
Stigtrinn til feier montert opp til pipe



Knekt takrenne

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Takrenner har punktvis lekkasjer/skade

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.
Lokal utbedring må utføres på takrenne som har lekkasje.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegg av bindingsverk med utvendig stående kledning, liggende kledning i gavler.



Råteskader i nedkant kledning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt fremstår ytterkledningen med værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

Det er registrert ingen lusing/museband i nedre kant av konstruksjonen. Det er registrert sprette råteskader nedkant på kledningen og utskifting må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av råteskadet kledning.

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

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Luftet W-takstoler av tre.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft. Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i gang på loft. Lofts luke er liten og har ikke stige. Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater og ved luftespalte i gesims

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen.

Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet.

Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet.

Vinduer

! TG 2

Malte trevinduer med 2 lags glass.



Åpning under vindu i kjelleren



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
 - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved fullåpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer.
- På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduet. Dette kan påføre vinduene stor fukt belastning ved opptrekk av fukt via muren, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må beregnes at må skiftes ut.

Det anbefales at det blir montert sålebeslag under vinduer i mur. Det anbefales vedlikehold i form av smøring, skrapping og maling.

Dører

! TG 2

Tilstandsrapport

- Teak hovedytterdører.
- Pvc skyvedører i stue.
- Beiset kjellerdør til garasje med glass.
- Balkongdør med glass på soverom i 2 etg



Kjellerdør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje.
Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.
Kjellerdør med utettheter og mangler dørvrider.
Pvc skyvedør i stue med problemer med åpning- luking av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Kjellerdør bør vurderes skiftes ut, ny dørvrider må monteres.
Det må beregnes tiltak på pvc skyvedør i stue med justering av dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyde ca 80 cm i 1 etg, rekkverk i 2 etg på 87cm dagens forskrift er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Om rekkverket skal ha høyde som er i tråd med dagens forskrift til rekkverkshøyder, må høyden økes/skiftes gjelder rekkverket i 1 etg

Utvendige trapper

TG 2

Utvendige trapper av tre



Rekkverkshøyde på 78cm



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyde ca 82- 78 cm dagens forskrift er 90cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Om rekkverket skal ha høyde som er i tråd med dagens forskrift til rekkverkshøyder, må høyden økes/skiftes

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Tilstandsrapport

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

Gulver: Laminat, tepper, belegg og betong på gulver.

Vegger: Tapetserte, trepanel og betong på vegger.

Tak: Malte himlingsplater og panel.

Bad 1 etg: Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte himlingsplater i tak.

Bad loft: Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte himlingsplater i tak.

Vaskerom: Belegg på gulv, malt strie på vegger og malte himlingsplater i tak.

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulvoverflater i kjeller og deler av 1 etg av betong.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

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

I kjeller er det målt høydeforskjell i et rom på over 15 mm i gjennom rommet.

1 etasje er det utført målinger i kjøkken og stue med mindre høydeforskjeller.

I 2 etasje er det utført målinger i to rom med soverom mot vest/nord med 28mm, sov mot sør med mindre avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være nødvendig med umiddelbare tiltak for å rette opp gulvflatene i boligen.

Ved fremtidig oppussinger kan oppretting tiltak av gulvoverflater vurderes.

Radon

TG 2

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

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

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe med ovn i stue.

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

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

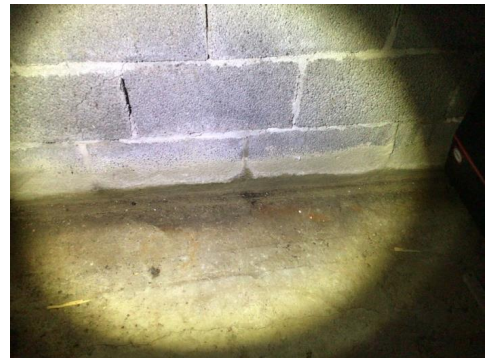


Ovn i stue

Rom Under Terreng

TG 2

Kjeller med synlige murvegger med betonggulv



Fukt langs yttervegg mot nord

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert fukt utslag langs vegger i synlige murvegger.

Det er gjennom målinger påvist fukt langs utvendige murvegger.

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

Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren. Ventileringen vurderes å være begrenset i hele kjelleren, og bør bedres.

Konsekvens/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.

Tilstandsrapport

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

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

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

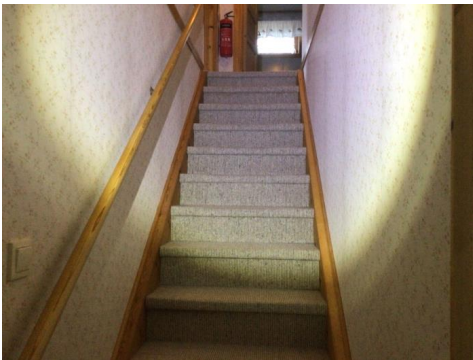
Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført.

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

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkert tretrapp med luket trinn med teppe fra byggeår. Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



Til loft

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

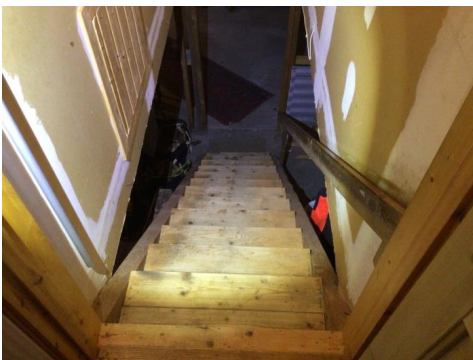
Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - 2

TG 3

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



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

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

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

Det mangler rekkverk i trappen

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappen har en god bruksverdi og fungerer som trapp til kjeller.

Kostnadsestimert: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Boligen har heltre furudører som innvendige dører fra byggeår.

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.

Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som har dørblad som tar borti dørkarm ved lukning bør justeres.

Generelt så anbefales det jevning vedlikeholdstiltak på dørene.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg med oppkant på gulv.

Malt strie på vegg med malte himlingsplater i tak.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vaskerommet har vegger med malt strie med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med malte himlingsplater.

Tilstandsrapport



Skade i strie

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i strie på vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak på skade i strie

Overflater Gulv

TG 2

Vaskerommet har gulvbelegg med elektrisk gulvvarme med oppkant langs vegger.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er tilnærmet flatt, lokalt fall rund sluk med 22mm oppkant under dør(har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

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



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskerommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin
Vaskekum har litt slitasjemerker men fungerer helt greit.



Ventilasjon

TG 2

Det er kun naturlig ventilasjon med åpning av vindu på vaskerommet .

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har ikke avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner mot bad/yttervegg. På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.

Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte takplater.

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



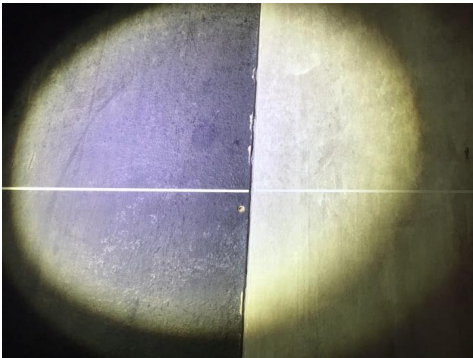
20mm oppkant under dør

Overflater vegger og himling

TG 2

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med malte himlingsplater.



Skader på våtromsplatene på vegg ved dusj

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist synlige skader på våtromsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak på våtromsplatene med tetting/bytting av plater

Overflater Gulv

TG 1

Det er belegg gulv med elektrisk gulvvarme.

Det er 18mm fall fra dør til sluk med 20mm oppkant under dør

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

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



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

Ventilasjon

TG 2

Det er kun naturlig ventilasjon med åpning av vindu på badet

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Tilstandsrapport

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10%



Utette skjøter

LOFT > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte takplater.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og badekar.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med malte himlingsplater.



Plate for kort, går ikke til tak

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er utette skjøter i våtromsplatene og plate som er for kort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres lokal utbedring med tetting av skjøter og bytting av plate som er for kort.

Innhent dokumentasjon på utført arbeider om mulig.

Overflater Gulv

! TG 1

Badet har gulvbelegg med elektrisk gulvvarme med oppkant på vegger. Badegulvet er flatt med oppkant ved dør på ca 25 mm.



Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

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

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Skade/rust på badekar i nedkant

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

Ventilasjon

TG 2

Det er kun naturlig ventilasjon med åpning av vindu på badet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking utført i soverom bak badekar.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 13%

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Belegg på gulv og tapetserte vegger.

Innredning med malte profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med oppvaskmaskin, løs komfyr og kjøleskap

Kjøkkenet har litt slitasjemerker alder tatt i betrakt



Avtrekk

TG 1

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunktet.



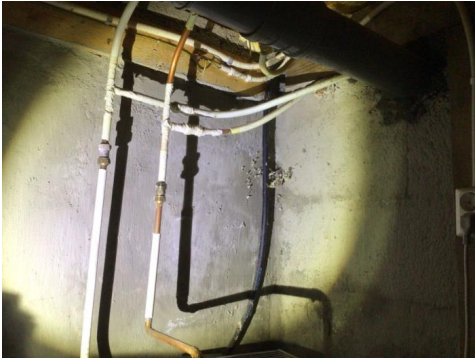
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Boligen har kobberør med plastkappe fra byggeår skjult i konstruksjon.



Vurdering av avvik:

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

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

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

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

Konsekvens/tiltak

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

Vannrør/koblinger med irr bør skiftes.

Ved renovering av boligen anbefales det at alle vannrør skiftes.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken, vaskerom og synlige rør i kjelleren.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer.

Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Trykktank plassert i kjelleren



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmesentral

TG 1

Varmepumpe i stue.

Funksjon ok på befaringsdagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

Varmtvannstank

TG 2

200 liters varmtvannstank fra 2008.

Plassert i kjeller.



Tilstandsrapport



Vann under varmtvannstanken

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lekkasje under varmtvannstanken
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av
varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres videre undersøkelse av lekkasje ved varmtvannstanken
Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det
anbefales.

Elektrisk anlegg

! TG 1

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Ingen informasjon foreligger.
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?
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?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



Branntekniske forhold

! TG 0

Tilstandsrapport

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

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



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk på hjørne mot sør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse av sprekker i grunnmuren
Lokal utbedring bør utføres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger

Drenering

TG 2

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

Dersom det er montert drenerør må det

antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvikler.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren kan det ikke utelukkes at det må redreteres rundt grunnmuren.

Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Murt grunnmur av leca som er pusert utvendig

Terrengforhold

TG 2

Terrengforhold rundt boligen er i flere nivåer med skråning mot veien.



Fall mot grunnmuren

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengfaller inn mot bygningen og det er fare for vann inn mot mur/betonggulvet på nordsiden

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt huset.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmuren for å redusere fuktpåkjenning på grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Tilstandsrapport

Vann og avløps rør i pvc fra byggeår.

Grunnen er lukket. Røropplegg er fra byggeår 1984.

Tilknyttet privat brønn og septiktank V/A via private stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

TG 2

Septiktank i betong.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

Garasje med liggende kledning

Led port i aluminium med elektrisk port åpner, dør i aluminium plassert på siden av porten.

Det er anlagt terrasse over garasjen med tilgang fra stue i boligen.

Det er murvegg i bakkant innvendig.

Det er egen dør i fra kjelleren og inn i garasjen

Naust



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

Naust med liggende kledning og takstein på takket.

Det er anlagt loft på deler av naustet med egen inngang fra baksiden.

Det er støpt fundament i bunnen med anlagt egen båtplass innvendig.

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. Aralet 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				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	122	112	10	Kjøkken , Gang , Bad , Vaskerom , Stue , Trapperom , Trapperom 2	Bod
Loft	65	59	6	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Trapperom	Garderobe , Garderobe 2, Garderobe 3
Kjeller	60	0	60		Uinnredet kjellerrom
Sum	247	171	76		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1 Etasje	32	0	32		Garasje
Sum	32	0	32		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1 Etasje	55	0	55		Båtnaust
Loft	9	0	9		Bod
Sum	64	0	64		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2023	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	449	10	0	0	1758.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Møgedalsbukta 15

Hjemmelshaver

Gundersen Gunnleif Jarl

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
10 000	2014	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2023		Gjennomgått	4	Nei
Byggetillatelse garasje	29.09.2023		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger hus	29.09.2023		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse bolighus	29.09.2023		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	29.09.2023		Gjennomgått	2	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 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد: 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/TU7868>

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