

Tilstandsrapport

📍 Bakkemoen 20, 4735 EVJE
📖 EVJE OG HORNNES kommune
gnr. 5, bnr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 08.10.2024

Oppdragsnr.: 20127-1736

Referansenummer: ZB1749

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Knut S. Åvitsland



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

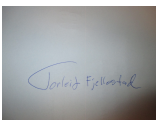
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



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 med sokkelleilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av noe eldre pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående falsset bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sponplater som undertak.
Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner.
De fleste vinduer er blitt byttet og er av type pvc som er sidehengslet. Noen har fast karm.
Noen mindre vinduer i underetasjen og i trappegangen fra byggeåret.
To nyere hoveddører med glass til hoved og utleiedelen. Nyere tofløyet balkongdør til terrasse og en balkongdør av pvc i fra kjøkken til veranda.
Dør og to porter til garasje.
Større terrasse ut i fra stue og en veranda ut i fra kjøkken.
Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse og veranda.
Større terrasse over garasje og carport.
Eldre trapp til terrasse over garasje og en trapp på siden av terrasse ut i fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, laminat, flis, parkett og teppe.
Himling: Malt panel og malte himlingsplater.
Vegger: Panel, panelingsplater og tapet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte kjellergulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eldre pipe i fra byggeåret med en vedovn i utleiedelen og en sotluke.
Er en god del utforede vegger under bakkenivå i underetasjen. Det må nevnes at dette er en risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg på vaskerommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,8 vektprosent.
Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer.
Eldre finer inndører som er blitt malt i ettertid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hoveddelen:

Rommet er blitt noe oppgradert.
Våtromsplater på vegger og malt panel med spotter i himling.
Gulvet er flislagt med oppkant av eldre fliser og har elektriske varmekabler.
Ukjent tettesjikt/membran og en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.

Vaskerom:

Eldre overflater.
Malt glassfibertapet på vegger og panel i himling.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn på veggen som varmekilde.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under vaskekum.
Rommet har en vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er en eldre elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg nær sluk, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,8 vektprosent.

Bad/vaskerom (Utleiedel)

Noe eldre overflater.
Malt glassfibertapet på vegger og malt panel i himling.
Gulvet er flislagt og rommet har ingen synlige varmekilde.
Ukjent tettesjikt/membran og en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra underskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Utleiedelen:

Gulvbelegg, malt panel i himling, malt panel og glassfibertapet på vegger.
Innredning med fylling fronter som er blitt malt.
Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hoveddelen:

Laminatgulv, malte himlingsplater, malt glassfibertapet på vegger og fliser over kjøkkenbenken.
Innredning med fylling fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulvfliser, panel i himling, panelingsplater på vegger.
Vvs utstyret er funnet i orden.
Ingen ventilasjon av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i hoveddelen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter til hoveddelen og en mindre til utleiedelen.
Sikringsskapene er plassert i vindfang i hoved og utleiedelen og har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i hoved og utleiedelen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt.
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Grunnmur er mest sannsynlig blitt smurt inn med et tjærestoff som var mest vanlig i denne byggeperioden.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker type leca. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.
Svak skråned terreng foran og bak boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

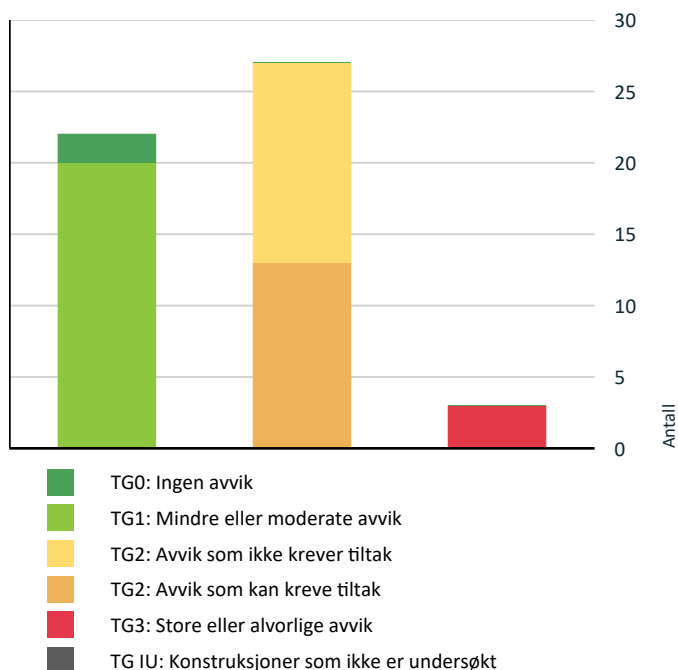
Enebolig med sokkelleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasjen til hoveddelen er inntegnet sportsbod i bruk som et arbeidsrom.

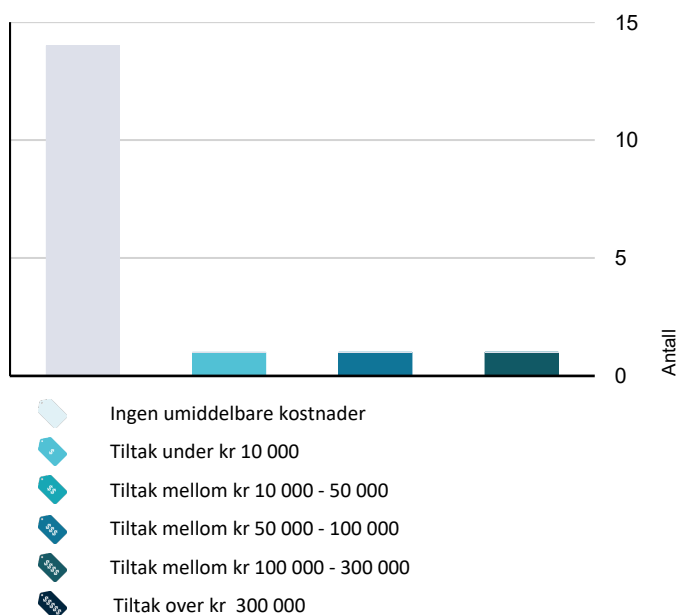
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Utleiedel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Utleiedel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1976

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Garasje.
------	---------	----------

UTVENDIG

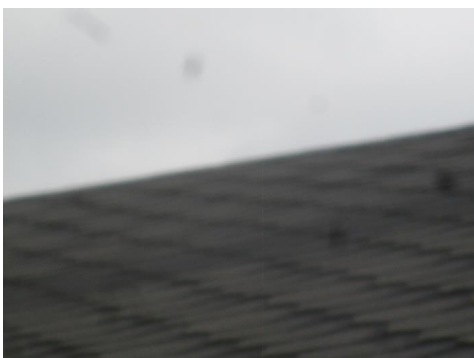
Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av noe eldre pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av taktekkingen.



Noe eldre taktekking av shingel.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av takrenner og nedløp.



Eldre pipehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående falset bordkledning.
Se også punkt terrasse/garasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

En del råteskader ble registrert i bunnen av kledning ved terrasse over garasje. Ellers er kledningen noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

En del vedlikehold må beregnes på kledningen med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Noe soltørket og værslitt.



Råteskader endevegg i mot terrasse over garasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sponplater som undertak. Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Isolasjonen ligger helt opp til undertaket ute i mot gesimsen flere plasser og stenger for tilgang på luft. Undertekaet av sponplater er blitt noe svekket enkelte steder på grunn av kondensering som ikke er uvanlig med shingel som taktekkning. (Går noe i oppløsning) Gavlvegger er ikke vindtettet som gjør at det kan til tider bli noe inndriv av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Det bør åpnes opp på kaldtloftet ute i mot gesimsen som vil forbedre luftsirkulasjonen betraktelig. En må følge med på undertaket ved jevne mellomrom med tanke på svekkelser.



Deler av kaldtloftet.



Bra med luftespalter i gesimsen for tilgang på luft til kaldtloftet.

TG 1 Vinduer

De fleste vinduer er blitt byttet og er av type pvc som er sidehengslet. Noen har fast karm.

TG 2 Vinduer - 2

Noen mindre vinduer i underetasjen og i trappegangen fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Vinduer har fått en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes på eldre opprinnlige vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Dører

To nyere hoveddører med glass til hoved og utleiedelen. Nyere tofløyet balkongdør til terrasse og en balkongdør av pvc i fra kjøkken til veranda.

! TG 2 Dører - 2

Dør og to porter til garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør og porter bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En god del vedlikehold må beregnes på porter og dør. Utskiftning må forventes på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse ut i fra stue og en veranda ut i fra kjøkken. Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse og veranda.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av terrasse.



Veranda.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Større terrasse over garasje og carport.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Noe usikker tekking i rundt stolper for rekkverk og det samler seg noe vann enkelte steder. Skader på undertak i garasjen på deler som var åpnet opp og større råteskader i rundt og over porter utvendig. Noe retningsavvik på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det må gjøres nærmere undersøkelse av himling i garasje som ikke er åpnet opp får å kunne se om det er mer skader på undertaket. Større oppgraderinger/utskiftning av fasade ved porter og fornying av tekking må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Samler seg noe vann på tekkingen.

Tilstandsrapport



Råteskader i rundt porter og over porter.



Fukt og kondensmerker i garasjen.



Grodd en del mose på tekkingen.

Utvendige trapper

Eldre trapp til terrasse over garasje og en trapp på siden av terrasse ut i fra stue.

Vurdering av avvik:

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

Trapper bærer preg av slitasje og elde og er blitt noe svekket.

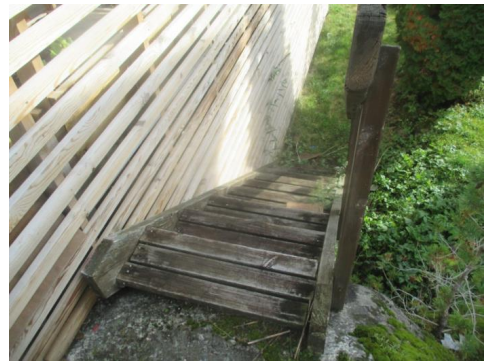
Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillte krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

En del vedlikehold og oppgraderinger av disse to trapper bør beregnes.



Trapp til terrasse over garasje.



Trapp ved siden av terrasse

INNENDIG

Overflater

Gulv: Gulvbelegg, laminat, flis, parkett og teppe.

Himling: Malt panel og malte himlingsplater.

Vegger: Panel, panelingsplater og tapet.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater har fått en del slitasje og da spesielt laminatgulv på kjøkken i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe oppgraderinger/fornyng av enkelte overflater bør beregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte kjellergulv.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder målt igjennom hele stuen i hoveddelen. Er noe ujevn gulvstøp i underetasjen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Eldre pipe i fra byggeåret med en vedovn i utleiedelen og en sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vedovn i stue utleiedel.



Sotluke i utleiedelen

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er en god del utforede vegger under bakkenivå i underetasjen. Det må nevnes at dette er en risikokonstruksjon.

Hulltaking er foretatt i utfored vegg på vaskerommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,8 vektprosent.



Hulltaking i utfored vegg på vaskerommet.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Trapp i mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Eldre finer inndører som er blitt malt i ettertid.

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt panel med spotter i himling.

HOVED > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkant av eldre fliser og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

HOVED > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettesjikt/membran og en sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Usikker tetting i rundt sluke.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Usikker tetting i rundt sluk.

HOVED > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.



Nyere dusjkabinett.

HOVED > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.

HOVED > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.

Tilstandsrapport



Hulltaking i fra soverommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfibertapet på vegger og panel i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn på veggen som varmekilde.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under vaskekkum.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under vaskekkum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har en vaskekkum og opplegg for vaskemaskin.



Vaskekkum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er en eldre elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur.



Eldre vifte i grunnmur.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i utfored vegg nær sluk, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,8 vektprosent.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfibertapet på vegger og malt panel i himling.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har ingen synlige varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettesjikt/membran og en sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Noe usikker tetting i rundt sluke.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Innredning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur for ventilasjon av rommet.



Vifte i grunnmur.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra underskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte himlingsplater, malt glassfibertapet på vegger og fliser over kjøkkenbenken.
Innredning med fylling fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del hengsler må justeres og gulvet er slitt/skadet. (Se punkt overflater)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe justeringer av skapdører må beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

UNDERETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

! TG 1 Overflater og innredning

Gulvbelegg, malt panel i himling, malt panel og glassfibertapet på vegger.

Innredning med fylling fronter som er blitt malt.



Deler av innredningen.

UNDERETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

! TG 1 Avtrekk

Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulvfliser, panel i himling, panelingsplater på vegger.
Vvs utstyret er funnet i orden.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig stoppekran med vannmåler på vaskerommet.



Deler av vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkenbenken i utleiedel.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Nyere vinduer av pvc har ikke ventiler, slik som dem gamle. Dermed mangler noe ventilasjon av enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Eldre varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter til hoveddelen og en mindre til utleiedelen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mindre berder i kjøkkenbenken til utleiedel.



Nyere bereder på vaskerommet til hoveddelen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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 bygningsakkyndig 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.

Sikringsskapene er plassert i vindfang i hoved og utleiedelen og har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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 ofte 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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 En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringskapet til utleiedelen.



Sikringskapet til hoveddelen.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i hoved og utleiedelen.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Grunnmur er mest sannsynlig blitt smurt inn med et tjærestoff som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker type leca. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Noen sprekker i grunnmur i garasje som tyder på at det har vært noe bevegelser i grunnen. Carport har også noen sprekker i mur og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

En må følge med på disse sprekker om det fremdeles er noe bevegelser.
Som oftes oppstår disse kort tid etter oppføring..



Sprekk i grunnmur på garasje.



Deler av grunnmur.

TG 0 **Terrengforhold**

Svak skrånet terreng foran og bak boligen.

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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?](#)

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.

Arealer

Enebolig med sokkelleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	94			94	99
Underetasje	87	49		136	
SUM	181	49			99
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Gang , Arbeidsrom , Toalettrom , Vaskerom , Bod , Bod 2, Vindfang (Utleiedel), Gang (Utleiedel), Stue (Utleiedel), Kjøkken (Utleiedel), Soverom (Utleiedel), Bad/vaskerom (Utleiedel), Bod (Utleiedel)	Garasje	

Kommentar

Carport er ikke tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Underetasjen til hoveddelen er inntegnet sportsbod i bruk som et arbeidsrom.

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: Noe lite dagslysflate på soverom i utleiedelen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med sokkelleilighet	170	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Knut S. Åvitsland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	5	144		0	921.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Bakkemoen 20							
Hjemmelshaver Bakken Invest AS							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	26.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.01.1974	Bolig	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.08.1983	Tilbygget garasjer.	Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/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/ZB1749>

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