

Tilstandsrapport

📍 Hovslagervegen 12, 4735 EVJE

📖 EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 50, bnr. 118

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 20127-1755

Referansenummer: JL1306

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Arild Breive



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

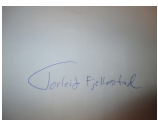
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

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 - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av eldre betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong ut i fra loftstue.

Eldre takrenner med tilhørende deler og begge piper er blitt helbeslått over tak.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Har eldre liggende bordkledning av type dobbelfals med staff og en bunnstokk mot grunnmur.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med under og påbord som undertak.

Kaldloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke i gangen.

Nyere vinduer på loftstue og kjeller.

Ellers er det noe eldre vinduer av forskjellige typer og årganger. Noen glass har vært byttet.

Nyere balkongdør på loftstue med høy brystning og en teak hoveddør med glass som trenger noe utvendig vedlikehold.

Større skader på ytterdør i kjeller og råteskader på kjellerlemmen.

Luftebalkong ut i fra loftstue på kvisten.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Belegg, laminat og teppe.

Himling: Malt panel, større himlingsplater og synlige gulvbjelker i hovedetasjen.

Vegger: Tapet og malt panel.

En del fuktmerker/skader etter lekkasjer i rundt piper. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer.

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

To eldre opprinnlige teglsteinspiper. Eier opplyser at ene pipen ikke har vært i bruk på mange år.

Vedovn i spisestue og loftstue. Sotluker i grovkjeller.

Synlig grunnmur i rundt hele grovkjeller. (Ingen utforede vegger) Er installert en avfukter som var skrudd av på befaringen.

Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng.

Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp som er blitt teppebelagt til loftet.

Malt tretrapp til kjeller.

Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører med fire spegler og to finerdører til kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Eldre slitt bad som ikke vil holde tett ved en lekkasje og trenger større oppgraderinger.

Fuktmåling er foretatt i fra kottet som har åpen knevegg, uten å påvise unormale forhold.

Måleresultat: 7,8 vektprosent.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Malt panel med synlige gulvbjelker i himling, våtromstapet over kjøkkenbenken, gulvbelegg, malt panel og tapet på vegger.

Eldre innredning med slette fronter.

Eldre vifte i ytterveggen som er plassert et stykke i fra komfyr.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulvbelegg, malt panel i himling og på vegger.

Vvs utstyr er funnet i bra stand ut i fra alder.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av eldre kobber og jernrør.

Det er eldre avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmpumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Boligen har røykvarsler og

brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er mest sannsynlig i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Ukjent fuktsikring av grunnmur.

Støpt tykk grunnmur i fra byggeåret og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var nokså vanlig i denne byggeperioden.

Svak skrånet tomt i rundt selve boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og

vannledninger er av jernrør. Det er offentlig

avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Uthus med garasje.

- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

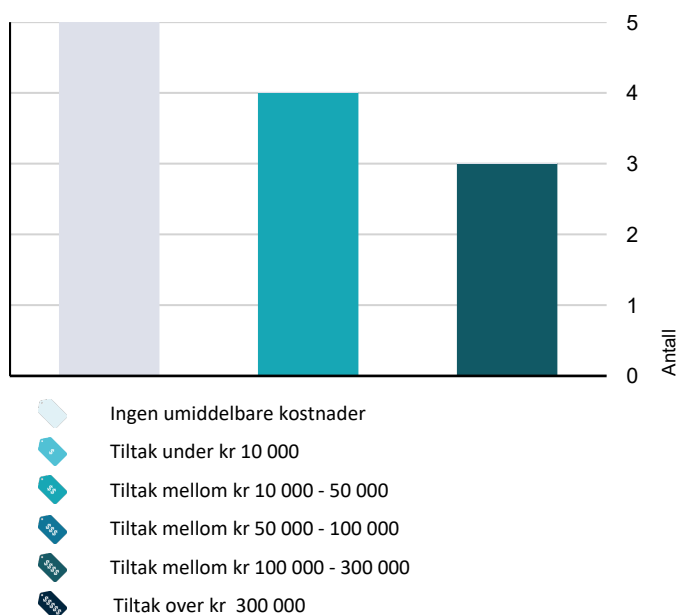
Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [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 > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1929

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av eldre betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong ut i fra loftstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taksteinen er slitt og det er kun bord som undertekking. (ikke papp)

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Taktekkingen med lekter må beregnes og byttes i sin helhet. Da må det legges en undertekking på takbord og mulig deler av undertaket må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kun bord som undertekking.



Deler av taktekingen.

! TG 2 Nedløp og beslag

Eldre takrenner med tilhørende deler og begge piper er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utskiftning av takrenner med tilhørende deler i samband med bytting av takteking må beregnes.

Tilstandsrapport



Piper er blitt helbeslått etter lekkasjer.



Eldre takrenner.



Vann i fra taknedløp må ledes bort i fra grunnmur.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Har eldre liggende bordkledning av type dobbelfals med staff og en bunnstokk mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

En del skjevheter på fasade ved balkong på loftet og kledningen er noe slitt med noe råteskader i bunnstokk

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:

Skjevheter med balkong må undersøkes nærmere. Ellers må det beregnes en del vedlikehold med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt. Vist kledningen byttes på hele fasader må det opprettes bedre lufting bak kledningen.



Skjevheter. Mulig balkong har dratt kledningen noe ut.



Lite tilgang på luft ved grunnmur.



Noe råteskader på bunnstokk.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.

Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med under og påbord som undertak.

Kaldtloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke i gangen.

Vurdering av avvik:

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

Har tidligere vært lekkasjer i rundt begge piper som har resultert i noe skader på undertaket og vises også i himling på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må forventes at deler av undertaket og noen bjelker må skiftes ut i samband med ny takteking. Anbefaler at det blir satt inn ventiler i alle gavlvegger som vil øke luftsirkulasjonen av kaldtloftet.



Skade på undertaket og bjelke etter lekkasje ved pipe.



Deler av kaldtloftet.



En del merker på undertaket av bord.



Deler av takkonstruksjonen.

! TG 1 Vinduer

Nyere vinduer på loftstue og kjeller.

! TG 2 Vinduer - 2

Ellers er det noe eldre vinduer av forskjellige typer og årganger. Noen glass har vært byttet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes noe vedlikehold med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Noe slitasje på utvendig karm og ramme.

! TG 3 Dører - 2

Større skader på ytterdør i kjeller og råteskader på kjellerlemmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Større skader på ytterdør i kjeller og råteskader på kjellerlemmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren må byttes i sin helhet og kjellerlemmen må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Defekt ytterdør og råteskader på kjellerlemmen

! TG 1 Dører

Nyere balkongdør på loftstue med høy brystning og en teak hoveddør med glass som trenger noe utvendig vedlikehold.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Luftebalkong ut i fra loftstue på kvisten.

Vurdering av avvik:

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

Eldre slitt balkong med større skjevheter og slitt/skadet tekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongen må beregnes og bygges opp på nytt. Se også punkt veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deler av balkongen.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Belegg, laminat og teppe.

Himling: Malt panel, større himlingsplater og synlige gulvbjelker i hovedetasjen.

Vegger: Tapet og malt panel.

En del fuktmerker/skader etter lekkasjer i rundt piper. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Ingen fukt ved søk i disse områder på befaringen.



Rundt pipe i gangen.

Tilstandsrapport



Rundt pipe på loftstue.



Yttervegg i trappoppgangen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Gjeder i begge etasjer og ujevn gulvstøp i grovkjeller. Kan også se en del nedbøyning av gulvbjelker i begge stuer.

Konsekvens/tiltak

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

Rommene fungerer greit med disse avvik.

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

To eldre opprinnelige teglsteinspiper. Eier opplyser at ene pipen ikke har vært i bruk på mange år. Vedovn i spisestue og loftstue. Sotluker i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er viktig at det blir foretatt en gjennomgang av fagfolk på pipe som ikke har vært i bruk på mange år, vist den skal takes i bruk på nytt.



Vedovn i loftstue.



Ovn i spisestue.



Sotluke i grovkjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Synlig grunnmur i rundt hele grovkjeller. (Ingen utforede vegger) Er installert en avfukter som var skrudd av på befaringen. Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er avvik:

Det har trukket opp fuktighet i enkle skillevegger av panel som har resultert i råteskader. Innsig av vann flere plasser og en god del fuktmerker på grunnmur.

Noe god del fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Innsiget av fuktighet skyldes mangel/defekt drenering og fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til fuktighet er blitt utbedret. (Bruksendring i fra grovkjeller)
Se også punkt drenering vedrørende kostnad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innsig av vann.



Innsig av vann og fuktmerker på grunnmur.



Har trukket opp fuktighet i skillevegger.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har store skader.

Større skader på flere trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Større oppgraderinger av skader på trapp og gjøre tiltak med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Malt kjellertrapp uten rekkverk.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp som er blitt teppebelagt til loftet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



Teppebelagt trapp til loftet.



Store åpninger i rekkverk rundt trapp på loftet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører med fire speglere og to finerdører til kjøkken.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Eldre slitt bad som ikke vil holde tett ved en lekkasje og trenger større oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Gammel sluk i gulvet.



Sevant.



Badekar med panel på vegger.



Skader på panel under badekar.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Fuktmåling er foretatt i fra kottet som har åpen knevegg, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,8 vektprosent.



Fuktmåling i fra kottet som har åpen knevegg.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Malt panel med synlige gulvbjeler i himling, våtromstapet over kjøkkenbenken, gulvbelegg, malt panel og tapet på vegger. Eldre innredning med slette fronter.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder spesielt plastikkuffer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Eldre vifte i ytterveggen som er plassert et stykke i fra komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres over komfyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre vifte i ytterveggen.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulvbelegg, malt panel i himling og på vegger. Vvs utstyr er funnet i bra stand ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

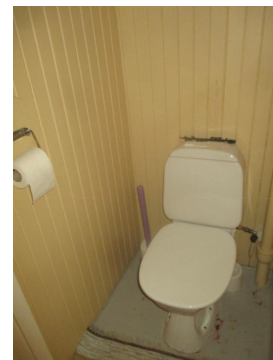
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Er en mindre ventil i himling uten deksel.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av eldre kobber og jernrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.



Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert i grovkjeller.

⚠ TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

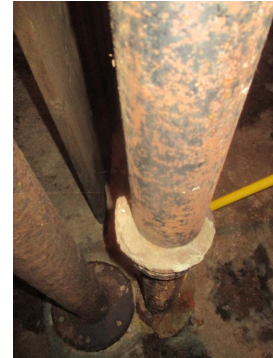
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Avløpsrør i fra kjøkkenbenken.



Eldre soilrør.



Eldre soilrør med stakeluke i kjellergulvet.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

⚠ TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue.

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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



Berder er plassert i grovkjeller ved trapp.

⚠ 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 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.

Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Deler 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 1929.
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 Ingen ting gjort i mitt eierskap.
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?
Ukjent

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?

Ukjent

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?

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



Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.

⚠ TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er mest sannsynlig i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Ukjent fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt tykk grunnmur i fra byggeåret og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var nokså vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Grunnmur har forvitret enkelte steder. (Gått noe i oppløsning)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Noen sprekker enkelte steder.

Tilstandsrapport



Deler av grunnmur.

Terrengforhold

Svak skråned tomt i rundt selve boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og vannledninger er av jernrør.
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.

Bygninger på eiendommen

Uthus med garasje.



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

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

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur som har noen sprekker.
- Sperrekonstruksjon med bord som undertak på uthuset.
- Ingen undertak i garasjedelen som kan resultere i noe kondensering til tider.
- Nyere takteking av stål/aluminiumsplater på uthuset.
- Takteking av rustet bølgeblekkplater på garasjedelen.
- Anbefaler å montere takrenner på hele bygget for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Er byttet en del kledning i senere tid.
- Kledningen ligger nær bakkenivå på baksiden med tanke på oppsug av fuktighet og dermed skader.
- Eldre slitte vinduer og dør.
- Ingen port til garasjedelen.
- Det er ikke støpt gulv i garasjedelen.
- Ellers må det beregnes en del vedlikehold med enkelte oppgraderinger ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

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)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggeteknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	64			64			64
Loft	51			51	2	12	63
Kjeller						53	53
SUM	115				2	65	180
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Hall m/trapp , Stue , Spisestue , Kjøkken , Trapperom , Soverom		
Loft	Gang , Loftstue , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2		
Kjeller			

Kommentar

Grovkjeller inneholder 5 boder/lagerrom og er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Brannceller

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

Uthus med garasje.

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		27		27	
Underetasje		19		19	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Lagerrom	
Underetasje		Garasje	

Kommentar

Garasje er tatt med i arealberegningen, selv det ikke er noen port.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:

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	115	0
Uthus med garasje.	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Arild Breive	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	118		0	1862.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovslagervegen 12

Hjemmelshaver
Breive Arild

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	22.10.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.10.2024		Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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/JL1306>

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