



Tilstandsrapport

 Sentrumsgata 31. Bolig / Nærings bygning.

 Sentrumsgata 31, 6893 VIK I SOGN

 VIK kommune

 gnr. 1, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 482 m² BRA-i: 324 m²



Befaringsdato: 18.07.2024

Rapportdato: 18.07.2024

Oppdragsnr.: 21807-1013

Referansenummer: DM4481

Autorisert foretak: Vestland Bygg og Takst AS



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.



Rapportansvarlig

Leif-Arne Boge

leifarneboge@gmail.com

906 76 086



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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

Byggets tilstand er dårlig og bærer preg av manglende vedlikehold.
En del av moderniseringsarbeidene som er utført i deler av bygget og på våtrom er av ikke fagmessig utførelse.
Det er mangler på brann celle inndeling og Brannsluknings utstyr / røykvarslere.
Det må påberegnes oppgradering og vedlikeholdsarbeider.
Deler av det elektriske anlegget er skiftet ut og det er sikringsskap med automat sikringer og strømmåler i hver enhet.
Deler av VA er skiftet ut og det er skap for rør i rør.

Sentrumsgata 31. Bolig / Nærings bygning. - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre betongtaksten med ukjent alder.
Flatt tak med asfaltbelegg på tilbygg / Anneks.
Nedløp og beslag i metall.
Trekonstruksjon med ukjent utførelse.
liggende bordkledning.
Vegg mot anneks er i murverk
Vinduer er i hovedsak trevinduer med 2 lags isolerglass.
i kjeller er det 1 lags vinduer fra byggeår.
Mesteparten av disse vinduene er ødelagt.
i butikk er det nyere vinduer. ukjent årstall.
Malte ytterdører med glass felt
Liten balkong i tredje etasje som har luke i gulv for brannstige.
Utvendige trapper i betong

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av laminat.
Vegger er i hovedsak preget av malte plater.
Tak er i hovedsak preget av malte plater og trepanel.
Støpt gulv i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger.
Mursteins pipe i fra byggeår. To stk.
Det var kun i frisørsalong det var koblet ildsted til pipe.
Betongvegger er synlige i kjeller.
Malte tretrapper fra byggeår.
Heltre furu fyllings dører med malt overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
baderomsplater på vegg. Himlingsplater på innvendig tak.
Det er ikke målt fall fra gulv ved dør til topp slukrist grunnet sluk var under tett dusjkabinett.
Sluk er montert under dusjkabinett og er ikke besiktiget

Gulvmontert toalett. innredning med servant.
Tett dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.
Det er ikke hentet inn tillatelse fra eier til hulltaking. Det er ikke tegn til fuktskade i vegg.

Bad

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.
Flis på vegg i dusj sone.
Malt slett overflate på noen overflater.
Fliselagt gulv.
Plastsluk.
Det er ikke synlig membran eller slukmansjett i sluk.
Baderomsinnredning med nedfelt servant.
gulvmontert toalett. dusjhjørne
Mekanisk avtrekk med til luft gjennom ventil og spalte under dør.
Hulltaking ikke utført da det ikke foreligger tillatelse i fra eier.

Bad 2

Flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Fliselagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er ikke synlig membran eller tettesjikt i sluk.
Det er ikke hentet inn tillatelser fra eier om hulltaking. Det er ikke tegn til fukt i tilliggende konstruksjon.

Bad

ukjent årstall for våtromsarbeider.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Baderomsplater på vegger.
Himlingsplater på innvendig tak.
Vinylbelegg på gulv. Elektriske varmekabler.
plastsluk med synlig vinylbelegg
Gulvmontert toalett. Innredning med nedfelt servant. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk med til luft i fra ventil.
Hulltaking ikke utført da tilliggende konstruksjon er skillevegg mellom enheter. Det er ikke hentet inn tillatelse fra eier om å utføre hulltaking.

Vaskerom

Forskjellige typer overflater på vegger.
Det mangler sluk på vaskerom.
Opplegg for vaskemaskin. Stort ventilasjonsanlegg for butikk er montert på vaskerommet.
Mekanisk avtrekk. oppvaskmaskin
Det er ikke innhentet tillatelse fra eier om hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat. Kjøleskap. Komfyr.
Til luft gjennom spalte i vindu.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat. kjøl/fryseskap.
Kjøkkeninnredning med Profilerte fronter.
Benkeplate i laminat. Kjøl/Fryseskap.
Oppvaskmaskin. Platetopp. Steikeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Til luft gjennom ventiler i vindu.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom tilhørende næringsdel.
Gulvmontert toalett.
Servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør i støpejern i kjeller. Avløpsrør i plast i deler av bygget.
Mekanisk ventilasjon.
Ca 120 liters varmtvannstanker av forskjellige årganger i de forskjellige enheter.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn.
Grunnmur i betong med ukjent fundamentering.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

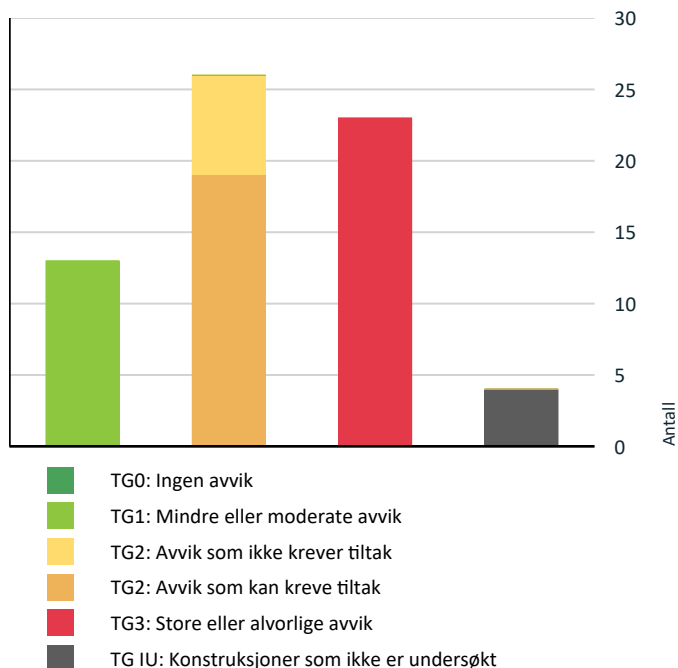
[Gå til side](#)

Sentrumsgata 31. Bolig / Nærings bygging.

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er mottatt tegninger for bygget i forkant av oppdraget.

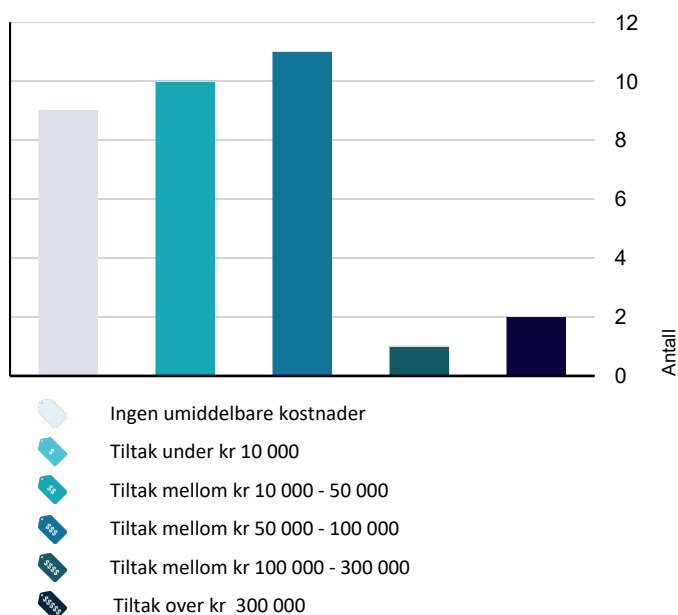
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt nøyaktig oppmåling av areal grunnet deler av bygget var avlåst.

Arealene i rapporten er utarbeidet på grunnlag oppmåling av tilgjengelige arealer og det kan derfor ikke garanteres for avvik større en 2 %.

Det er ikke i forkant av rapporten mottatt tilsendt egenerklærings skjema, eller skjema med spørsmål til eier vedrørende ell og annen relevant eiendoms informasjon-.

Oppsummering av avvik

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

Sentrumsgata 31. Bolig / Nærings bygging.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kryp kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kryp kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kryp kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

SENTRUMSGATA 31. BOLIG / NÆRINGS



Byggeår

1938

Anvendelse

Næring/Bolig.

1 Etasje er benyttet til frisørsalong samt en tidligere ovnsbutikk i annekset.

Standard

Bygget har normal stander for byggeår.

Vedlikehold

Bygget har behov for omfattende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Ukjent byggetid på tilbygg (Annekset)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eldre betongtaksten med ukjent alder.

Det er flatt tak på annekset med tetting av asfalt belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eldre betongtakstein. Taket bør overvåkes jevnlig. Når takstein og undertak må skiftes er vanskelig å beregne.

Konsekvens/tiltak

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

Ved synfaring gjennom vindu i annekset er det tegn på tak lekkasje og vannskade. Delen var avlåst så det er ikke utført en grundig undersøkelse. Når taktekking i betongtakstein må skiftes ut er vanskelig å si noe om men halvparten av forventet levertid er overskredet. Ved så gamle bygg kan en forvente seg at det oppdages fuktskader ved grundigere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er skade og lekkasje i noen av nedløpene.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Plattform for feier må monteres.
- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp med lekkasje bør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med ukjent utførelse. liggende bordkledning. Vegg mot aneks er i murverk

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendige trapper i betong er støpt mot fasade i tre. Dette forårsaker fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- De påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Lokal utbedring bør utføres slik at ikke fuktskader utvikler seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjonen er gjenbygget så det er ikke mulig å innpisere taksperr og undertak. Ut i fra alder og tilstand på bygget generelt vil man kunne forvente avvik.

! TG 3 Vinduer

Vinduer er i hovedsak trevinduer med 2 lags isolerglass. i kjeller er det 1 lags vinduer fra byggeår. i butikk er det nyere vinduer. ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Vinduskarmer har fuktskader grunnet manglende vedlikehold og dårlig ventilering i leilighetene. I kjeller er det vinduer fra byggeår med fukt og råteskader. vinduer i butikk er nyere og i bedre stand.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

vinduer bør vedlikeholdes. Det må ordnes bedre ventilering av rom med vindu.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 3 Dører

Malte ytterdører med glassfelt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører har mindre skader og manglende vedlikehold. Når dører trenger utskifting er vanskelig å beregne.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Liten balkong i tredje etasje som har luke i gulv for brannstige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkongen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avklare konsekvensen med avviket

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong

INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av laminat. Vegger er i hovedsak preget av malte plater. Tak er i hovedsak preget av malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Den generelle slitasjegraden på overflater er utover det en kan forvente seg. i noen av leilighetene er gulvet med flere ulike overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er en del slitasje på overflater. Det er en del ikke fagmessig utførelse av arbeidene med overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er skeivheter i etasjeskiller. Det må *gjøres* ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til skeivhetene. Det er synlig fukt i gulv mot grunn.

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.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke radonmålinger for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør utføres radonmåling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteins pipe i fra byggeår. To stk. Det var kun i frisørsalong det var koblet på ildsted til pipe.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betongvegger er synlige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Ved høg vann med ca 5 års intervaller blir kjelleren oversvømt med sjøvann.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Det er vanskelig å utbedre tilstanden.

Gulvet i kjeller ligger under havnivå med høg vann med ca 5 års intervallers.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Malte tretrapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har store skader.

Trapp til kjeller bod har skader og konstruksjons svikt.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må trapper utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Innvendige dører

Heltre furu fyllings dører med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Noen av dørene har stor slitasje. Det er skrudd beslag for hengelås i dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må overflater på dører utbedres og karmen justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg i dusjsone. Malt slett overflate på noen overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekker i fliser.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliselagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekker i fliser. Det er avvik i fallforhold etter forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2 ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det er ikke synlig membran eller slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran eller tettesjikt i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må aviket utbedres og det må fremvises dokumentasjon på arbeidene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant. gulvmontert toalett. dusjhjørne

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventil og spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

2 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da det ikke foreligger tilatelse i fra eier.

1 ETASJE > BAD

Generell

ukjent årstall for våtromsarbeider. Ikke fremlagt dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Eletriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke målt tilstrekkelig fall fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må avviket utbedres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

plastsluk med synlig vinylbelegg

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke tilgjengelig for innspeksjon. Sluk har begrenset mulighet for rengjøring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

For å få tilstandsggrad 1 eller 0 må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Innredning med nedfelt servant. Dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tiluft fra ventil.

1 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da tilliggende konstruksjon er skillevegg mellom enheter. Det er ikke hentet inn tilstelse fra eier om å utføre hulltaking.

KRYPKJELLER > VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Synlige bjelker i tak. Betong på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på fukt/råteskader inne i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KRYPKJELLER > VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulv i betong.
Ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det har vært oversvømmelse på gulv i kjeller ved høg vann med 5 ca års intervaller-

Vaskerom er i svært dårlig stand-

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KRYPKJELLER > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KRYPKJELLER > VASKEROM

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.

Skadet utstyr må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KRYPKJELLER > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør etterses av fagperson.

Anlegget bør etterses av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KRYPKJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke hentet inn tillatelse fra eier om hulltaking. Det er ikke tegn til fukt i tilliggende konstruksjon.

LOFT > BAD / VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

baderomsplater på vegg. Himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsrapport

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er dør med ikke fuktbestandig materiale i våtsone. Noen plater er ikke fagmessig montert og skjøtet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD / VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er ikke målt fall fra gulv ved dør til topp slukrist grunnet sluk var under tett dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Dør til bad er i våtsone. Det er kort avstand fra gulv ved dør til sluk, som gjør det vanskelig å lage tilstrekkelig fall.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes

For å ettablere tilstrekkelig fall etter forskrift bør badet oppgraderes. Det er vanskelig å ettablere tilstrekkelig fall når dør til bad er så nærme slik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LOFT > BAD / VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er montert under dusjkabinett og er ikke besiktiget

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk. sluk er plassert slik at renhold og inspeksjon er vanskelig.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LOFT > BAD / VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. innredning med servant. Tett dusjkarbinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Innredning har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD / VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Bygget mangler tilluft.

Badet får lilluft gjennom at vinduer åpnes.

Spalte eller veggventiler må lages.

LOFT > BAD / VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke hentet inn tilatelse fra eier til hulltaking. Det er ikke tegn til fuktskade i vegg.

2 ETASJE > BAD 2

! TG 3 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Overflaten har omfattende skader

Det er påvist sprekker i fliser

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2 ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Det er sprekker i fliser. Det er avvik i fallforhold etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2 ETASJE > BAD 2

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke synlig membran eller tettesjikt i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran eller tettesjikt i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskade i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2 ETASJE > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er påvist begrenset luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Forskjellige typer overflater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har omfattende skader

Overflater har skader og ikke fagmessig montering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må avvikene utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det mangler sluk på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Vaskerom mangler sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet mangler sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Stort ventilasjonsannlegg for butikk er montert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fagmessig god utførelse på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke innhentet tillatelse fra eier om hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med Profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Kjøl/Frysenskap. Oppvaskemasin. Platetopp. Steikeovn.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilluft gjennom ventiler i vindu.

2 ETASJE > KJØKKEN 2

! TG 2 Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre kjøkkeninnredning med synlig slitasje.

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. kjøl/frysenskap. komfyr. Oppvaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kjøkkeninnredning med en god del slitasje. Stor skjevhet og knirk i kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forvå få tiltaksgrad 1 eller 0 må forholdene utbedres.

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det bør etableres tilluft til kjøkken.

LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Kjøleskap. oppvaskemasin. Komfyr.

LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilluft gjennom spalte i vindu.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom tilhørende næringsdel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Deler av bygget har rør i rør system med tilhørende rørskap.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Nei

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.

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

! TG 3 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringsstidspunkt.
- Avtrekksvifte er defekt.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannstanker av forskjellig årgang i de forskjellige enheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! 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.

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

rehabiliteret (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det er ikke mottatt utfylt skjema (Spørsmål til eier vedrørende ell)

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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp 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
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

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

Generell kommentar

Det er en del løse kontakter og hull inn til ledninger til koblingsbokser.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

! TG 3 Drenering

Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng**Rom under terreng*

Vurdering av avvik:

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

Gulv i kjeller er lavere en havnivå ved stormflo. Grunnmur er ikke sikret mot dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Ved stormflo har kjellergulv stått under vann. Det er en del saltutslag rust flekker i betong.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

! TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulv i kjeller er lavere en havnivå. Grunnet byggets nærhet til sjø fører dette til at kjelleren blir oversvømt med høgsvnn med ca 5 års intervaller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

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.

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

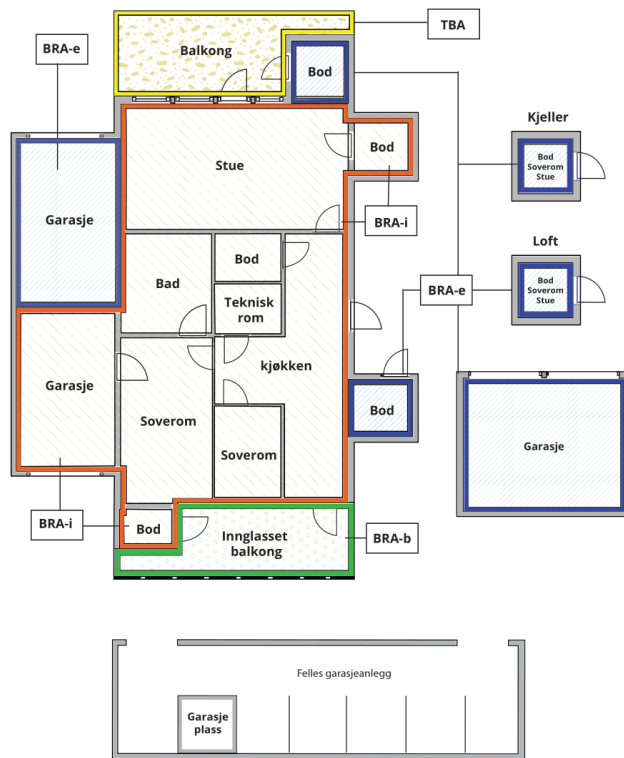
Hva er måleverdig areal?

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 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

Sentrumsgata 31. Bolig / Nærings bygning.

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)				
Loft	62			62	4		62
2 Etasje	131			131			131
1 Etasje	131	60		191			191
Krypkjeller		98		98			98
SUM	324	158			4		482
SUM BRA	482						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/kjøkken , Bad / Vaskerom, Soverom , Soverom 2, Gang , Trapperom		
2 Etasje	Bad , Bad 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Gang , Felles Trapperom , Stue , Kjøkken 2, Stue 2		
1 Etasje	Soverom , Bad , Soverom 2, Stue/kjøkken , Toalettrom , Vaskerom , Butikk / Frisør, Hall m/trapp	Anneks/butikk	
Krypkjeller		Lagerrom , Vaskerom , Verksted	

Kommentar

Takhøyde i kjeller er målt til 192 cm.

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

Det var noen rom i bygget som var avlåst. Eier kom og låste opp deler av anneks, men der var et stort rom i anneks som eier ikke ville låse opp. Det var også noen avlåste rom i hovedbygning som ikke er nøyaktig oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er mottatt tegninger for bygget i forkant av oppdraget.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig utført brann celle inndeling.
Dør til leilighet på loft mangler brannmotstand.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er endret på rom inndeling

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Dør til balkong med brannstige mangler håndtak.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2024	Leif-Arne Boge	Takstingeniør
18.7.2024	Leif-Arne Boge	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4639 VIK	1	73		0	199 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sentrumsgata 31

Hjemmelshaver

Daltveit Eigedom Da

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrumsgaten i vik sentrum med kort avstand til sjøkanten.
Det er 3 km til barnehage og skole.
Kort avstand til offentlig transport og butikker.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Offentlig Avløp

Regulering

Bygget ligger i regulert område for sentrums bebyggelse.

Om tomten

Tomten er på 199 kvm og er en del av Vik sentrum.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		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

Norsk takst, 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/DM4481>

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