

Tilstandsrapport

 Enebolig (driver hybelutleie i 2 etasjer).

 Markegata 26, 6905 FLORØ

 KINN kommune

 gnr. 202, bnr. 142

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 309 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 20077-1197

Referansenummer: RZ4253

Autorisert foretak: Jon Strømsnes AS

Vår ref:



JON STRØMSNES AS
BYGG - ENTREPRENØRFORRETNING
SKADE - VERDITAKST

Industrivegen 26, 6905 Florø | Tlf. 57 75 17 70 | E-post: post@stroemsnes.no
Org. nr.: NO 941 283 934 MVA

JON STRØMSNES AS
BYGG - ENTREPRENØRFORRETNING
SKADE - VERDITAKST

STEIN STRØMSNES
INGENIØR / TAKSTINGENIØR
stein@stroemsnes.no
Mobil 911 02 380



Jon Strømsnes AS
Industrivegen 26, 6905 Florø

Tlf. 57 75 17 70
Org. nr.: NO 941 283 934 MVA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Jon Strømsnes AS

Skade og verditakster.



Rapportansvarlig

Stein Strømsnes

stein@stroemsnes.no

911 02 380



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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.



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.



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelle tilstanden til boligen er dårlig og særlig loft og hovedetasjen med sa mange som skal dele bad i hver etasje. Ventilering og brannvarsling er ikke tilfredsstillende for en bolig som leier ut til så mange personer. Vedlikeholdet er også svært tvilsomt. Leiligheten i kjeller er den beste sett utfra kvaliteten på bad/kjøkken m.m., men også her er det store mangler og skader på dører og ventilering fungerer ikke på kjøkken. Generelt er det lite lufting/ventilering i boligen i alle etasjer. Drenering må oppgraderes. Lekkasje fukt i boder kjelleretasje. VA innvendig kontroll og vier til kommunen sine krav ved å søke om bruksendring.

Generelt er det mye oppgradering å gjør på boligen for å få en standard som er tilfredsstillende og etter krav som er i dag!

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	309 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	309 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

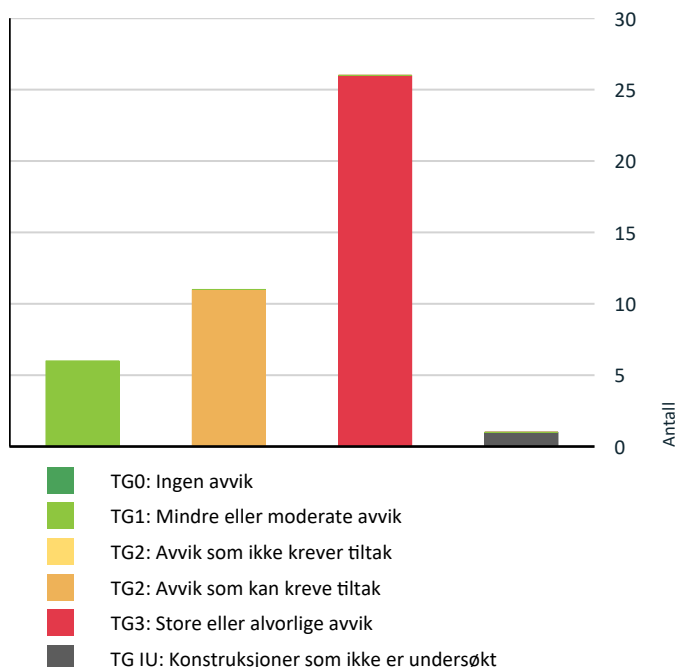
Enebolig (driver hybelutleie i 2 etasjer).

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er opplyst at bygget er godkjent som næringsbygg, men er i realitetene brukt som et stort hybelhus på loft og i hovedetasjen. Kjeller er det en leilighet!

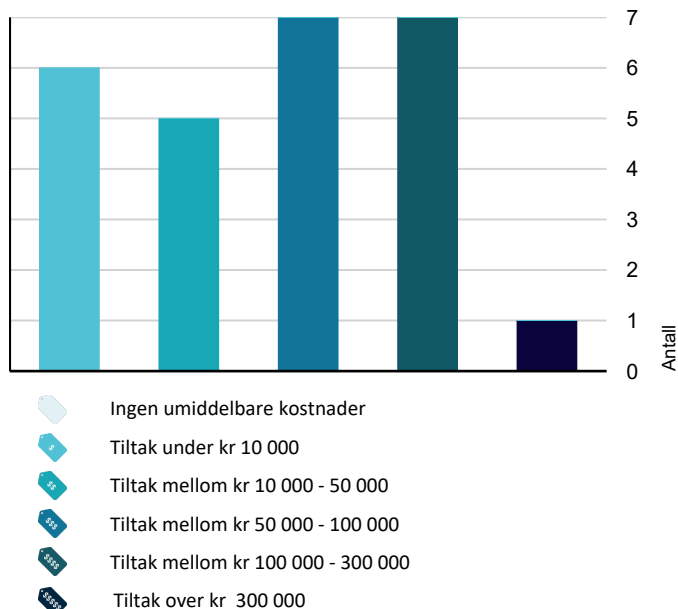
Sammendrag av boligens tilstand

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

Huset alder er ikke tidfestet, men Ludv. Bjerck kjøpte huset på 50 tallet og var i hans eie frem til 1976. Huset ble ombygget i 1956 og solgt til menigheten Filadelfia på 80 tallet. Bygget ble da ombygget til forsamlingslokale. Opplysninger som nå er gitt er at nåværende eier delte av hovedetasjen til hybler etter de overtok.

Da det bor svært mange personer i denne boligen med innredning som hybler er det svært vanskelig å kontrollere vegger/gulv ved senger og annen innredning. Det er derfor mulig å ha oversett noe både på loft og i hovedetasjen. I kjeller er spesielt boder som er bygget utenfor bygget og under betongdekke kritisk for bygget. Disse rommen var også mye varer oppetter vegger og gulv.

Det skal heller ikke underslås at det var språkproblemer mellom takstmann og eier, ved spørsmål om bygget for tidspunkt/hvem utførte arbeid m.m.

Det foreligger ikke tegninger eller noe for bygget og min oppdragsgiver har heller ikke funnet noe i arkiv eller ved tidligere salg.

Arealmåling på loft er svært vanskelig å få helt rett og utgangspunktet var kjøkken og at bredde og knevegger var like på begge sider for måling av areal og viser til møbler på alle rom m.m.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (driver hybelutleie i 2 etasjer).

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom 2 stk. > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken med inngang. > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken med inngang. > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (DRIVER HYBELUTLEIE I 2 ETASJER).



Kommentar

Det er ikke fremlagt noe om byggeår eller ombygging av boligen.

Anvendelse

Denne boligen er merket som enebolig, men er utleiet med totalt 11 personer i hovedetasjen og på loft. I kjeller er det eier av boligen som bor med sin familie.

Det er vært å merke seg at boligen er innredet i kjeller med en leilighet og det er etablert boder med egen inngang fra øst. I hovedetasjen er innredet (fra forsamlingslokale) til toalett dame/herre, 5 stk. soverom, hall, bad og kjøkken som er utleiet til 5 personer. Loft er tillaget med egen inngang og har 6 soverom, bad og kjøkken også dette fult utleiet. Det er ikke omsøkt denne bruksendringen for bygget som er fremlagt takstmann.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

hovedetasjen ombygget	Innredet rom hele etasjen.
Loft ominnredet hybler	Noe tidligere vegger, men er nå blitt hybler. Det er rømningsstige på østveggen.
Innredet leilighet i kjeller	Leilighet i kjeller.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein og tilbygget med shingel tak Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. . Shingel tak må også skiftes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre skifer



Shingel på tilbygget

Tilstandsrapport



Mangler takstein og det er lappet inn med beslag.



Mye lappet inn.

! TG 3 Nedløp og beslag

Eldre takrenner som trenger utskifting også nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Nye renner og nedløp må monteres

Ved skifte av takstein må en skifte takrenner også.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bortledning av vann rett inn til nabo i øst.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ved oppgradering av kledning bør en tilleggs isolere ytterveggene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Øst siden



Vestsiden med gammel kledning.

Tilstandsrapport



Montert på beslag mot trapp.



Overflater på kledning til bod i kjeller.



Fukt på kaldloftet.



Fuktskjolder på sutaket.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har eldre sperrekonstruksjon 4"x5" med forskjellige avstander og andre størrelser.

Grovt sutak med mye fuktmerker fra tidligere og fukt på raft av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør utføres.

Utbedring bør utføres da taket skal utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Andre deler er materiellene fine.



Loft er delvis brukt til lager og vanskelig å inspisere alt

! TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og nyere PVC vinduer med 2-lags glass mot Markegata. Å lese alder på vinduene er (inne i alu mellom glasset) er i dette tilfelle svært vanskelig. Vindu mot sør må skiftes alle også i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- 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 treverket.

Konsekvens/tiltak

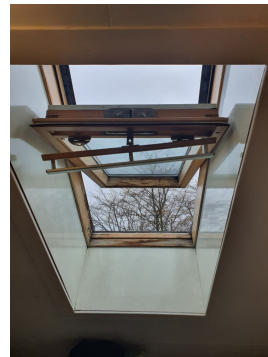
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det er mye skader på vindu i boligen også takvindu på badet er dårlig forfatning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Store råteskader



Takvindu på loft (bad)

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Noen av dørene er det laget kryssfiner plate der det har vært glass. Dør opp til loft og kjeller er en slik dør!

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.



Nyere ytterdør hovedetasje.



Dør med malt kryssfiner til loft

Tilstandsrapport



Dør inn til leilighet i kjeller.



Altandør inn til bod i kjeller.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er i betong mot sør i hovedetasjen uten membran eller isolasjon mot boder under!
Rekkverk mot øst har høyde på 80 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

En ser fuktmerker i taket under terrassen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk 80 cm høyde som er for lavt

TG 3 Utvendige trapper

Det er flere betongtrapper på sørsiden av boligen og hovedtrapp opp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Betongtrapper mot sør.



Tilstandsrapport



Rekkverk med store åpninger mot vest

INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Listverk m.m. mangler flere steder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskader.



Overflater på loft.



Overflater på rom i hovedetasjen

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. fra byggeåret. Det er anlagt laminatgulv i hovedetasjen/loft m.m.

Det er store skjevheter i etasjeskille for denne eiendommen som bør opprettes ved en større ombygging. Slik eiendommen nå er brukt må det være mye lys mellom etasjene.

Det er etasjeskille av treverk i loftsetasjen, mellom kjeller og hovedetasjen og betonggulv i kjeller. Boder som er bygget har flere nivå som er bygget opp, men ukjent når og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 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.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

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.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

I kjelleretasjen særlig ved boder under betongterrasse (over) er det tydelig tegn til fukt og hele dette området må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Området blir regnet av NVE som moderat til lav forekomst av radon gass.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å fastslå eventuell tilstedeværelse av radon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Slik bygget er brukt er det krav til å foreta radonmålinger!

! TG 1 Pipe og ildsted

Det er ikke ildsted i boligen og heller ikke pipe.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette og indikasjoner på fukt i tak m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg./kjeller.
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Betong på terrasse mot sør er ikke isolert og det er sprekker og tilsig av vann fra eiendommen inn mot dette området i kjeller. Ved overgang fra vinter til vår vil her bli kondensering på underside av betongdekke også fra høst til vinter. Dette er et svært kritisk område som må undersøkes mer og arbeidet som er utført kan ikke dokumenteres på utførelse eller hvem som har utført dette!

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fukt skader i himling i boder i kjeller

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp til loftsetasjen.

Dette er en smal trapp for så mange personer som bor i denne etasjen selv om det er etablert nødstige på østveggen.



Trapp til loftsetasjen.

! TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, eldre finerdører også i bygget. Det er skader på flere dører i bygget.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

På loft er det flere dører hull/skade i dette har med bruken å gjøre!

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fyllingsdører fleste steder i hovedetasjen og kjeller.



Finerdører andre steder også på loft.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er hull i gulvbelegg ved dør og i oppbrett til vegg. Dette badet må oppgraderes og med en slik bruk 6 personer på et lite bad er for mye.
Det er heller ikke lufting eller tilførsel av luft til badet som bærer preg av dårlig vedlikehold.

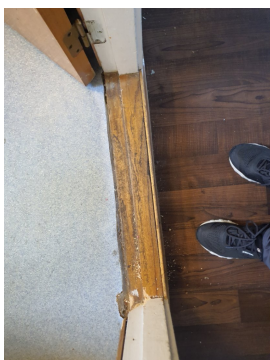
Vurdering av avvik:

- 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



Hull i gulvbelegg på bad



Åpning i skjøter på baderomsplater.



Gulvbelegg med åpning.



Dette er et bad/vaskerom for 6 personer!

LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Siden badet må totalrenoveres og naborom er overfylt med senger/møbler m.m. er dette ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Hele rommet bærer preg av dårlig vedlikehold/rengjøring og lufting som ikke er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Lufting på loft,

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.



Hjørnelist festet med skruer.



Takvindu på bad på loft.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bruken av badet viser stor mangel på vedlikehold og vier tydelig mangel på håndverksmessig utførelse med skruer inn i hjørnelister på baderomsplater, fuger som har mangler m.m.

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.

Dette rommet må totalrenoveres. Baderomsplater er montert horisontalt (skal monteres stående), listverk i hjørner er festet med skruer. Ved sluk er det ikke mulig å se membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skjøter på baderomspanel horisontalt?



Baderomspanel ligger horisontalt!!



Ikke tegn til membran.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet må totalrenoveres og da er hulltaking unødvendig. Oppgradering/totalrenovering bør utføres snarlig.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Tilstand for badet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Når arbeidene er utført er ikke opplyst, men på overflatene kan det se ut til at oppgraderingen er rundt 2017.



Bad/vaskerom i kjeller.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det bør legges frem dokumentasjon på utførelse av montering av baderomsplater/bruk av monteringsmasse/fugemasser m.m. På bad/vaskerom er det bygget inn kasse for 2 stk. beredere og det er ikke (som en kan se) fliser under bereder og heller ikke avrenningsmuligheter utenom luke inn.



Vannrør kommer ut vegg.



Luke inn til bereder som har en kant oppfør vann kommer inn til bad/vaskerom.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. fra dør til sluk som plassert under dusjkabinett. Dette er svært lite fall og ved oppdemming av vann og fra bereder er det stor fare for vann ut i leiligheten.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport



Sprekke i fuge på gulv.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

og ukjent tettesjikt/membran. Sluk er plassert under dusjkabinett og ikke mulig å synfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Mekanisk vifte som trenger vedlikehold.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette og det er betongvegger der vann kommer inn.

Badet har lite fall til sluk (5 mm) og med løsning på innbygging av beredere må en bygge om badet for å utbedre disse forholdene.

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, komfyr og micro.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Komfyrvakt må monteres.



Malt overflate på fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Innredning med hvitevarer



Merke på benkeplate.

LOFT > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut som ikke fungerer!

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Ventilatoren må skiftes.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilator må få avtrekk som fungerer!

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator er skadet og fungerer ikke!

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap og komfyrvakt. Under vask er det utført arbeid som tyder på ufaglært og med store hull og en kan antyde om her er skadedyr! Dør under vask kan ikke lukkes.

Vurdering av avvik:

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

Dør på skap under vask kan ikke lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



Kjøkken i hovedetasjen.



Tilstandsrapport



Tegn til skadedyr under vask?



Dør kan ikke lukkes

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

En ser på glasset i vindu i kjøkken at her ikke er god nok tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Eksisterende ventilator må oppgraderes slik den fremstår eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator på kjøkken



Lite tilluft til kjøkken som en ser igjen på glass i vindu.



Avtrekket trenger vedlikehold og oppgradering

KJELLER > STUE/KJØKKEN MED INNGANG.

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Store skader på innredning i kjeller



Ventilator virker ikke



Kjøkken i kjeller.



Tegn til at skadedyr har vært i området.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM 2 STK.

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 2 stk. for damer og herrer i tilbygget på hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > STUE/KJØKKEN MED INNGANG.

! TG 3 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Avtrekksvifte er defekt.

Generelt er det dårlig lufting av leiligheten!

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Toalettrom i hovedetasjen 2 stk. dame/herrer.



Lekkasje merker i tak som må utbedres/kontrolleres nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er ikke etablert rør i rør på loft og dette er således ikke et bygg med komplett rør i rør for vann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rør i rør skap i hovedetasjen, men ikke kursfortegnelse eller utførende. Heller ikke stoppekran.



Rør i rør skap i kjeller som ikke alle rør er i rør i rør! Ser kopperrør inn til vannstammen. Det er ikke benevnelse



Ikke etablert avrenning og heller ikke stoppekran.

Tilstandsrapport



Kan ikke stenge vannet som renner hele tiden.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er fortsatt arbeid i boligen, men det er ikke opplyst om firma eller dokumentasjon på arbeidene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- 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.

! TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Generelt i hele boligen er det dårlig ventilerings av rom/hyblene m.m.. Det er lite ventiler i bygget og ved en slik bruk er det naturlig å montere balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Liten hybel med 2 senger og lite vindu for rømning og eneste tilluft.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Det er varmepumpe i kjeller og i hovedetasjen.



Varmepumpe i kjeller.



Varmepumpe for kjeller.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, dette er trolig da en ikke har tilgang til selve berederen som er innebygget. På loft er en eldre bereder plassert på bad type CTC, der alder er vanskelig å tidfeste, lese av på produktet.

Vurdering av avvik:

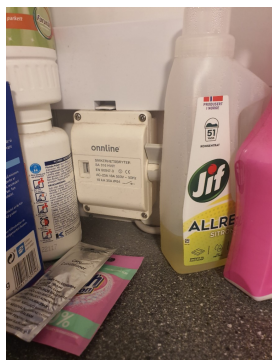
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Bereder på loft er plassert på bad og det er ikke tilkopledd lekkasjesikring på denne berederen til sluk som er plassert under dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

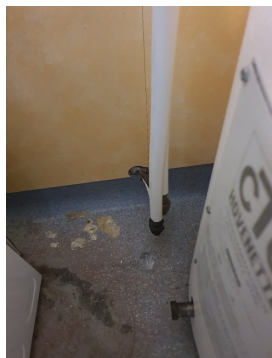
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Nyere el-tilkopling.



Innbyggingskasse for bereder.



CTC bereder på loft.

! TG 3 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.

Boligen har ikke montert brannvarslingsanlegg som dekker hele bygget. Dette bør en montere slik bygget er brukt i dag! En kontroll av brannmyndighetene og utvidet el-kontroll er viktig.

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.
Ikke informasjon om heller ikke hvem som har installert anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Ingen dokumentasjon eller kursfortegnelse foreligger eller er montert i skapene.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Må ha kontroll!
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Kontroll!
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Bør ha gjennomgang av el-anlegget.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

Tilstandsrapport

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

Nei

10. 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 Dette bør gjøres snarest.

Generell kommentar

Det foreligger ikke kursfortegnelse i noen el-skap i boligen.

Under tak ved inngang til kjeller er det mye el og kontakter plassert som må ha kontroll i forhold til fukt/lovlighet m.m.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



El skap til loft uten kursfortegnelse.



El-skap i kjeller uten fortegnelse.



Skap i hovedetasjen uten benevnelse om kurser.



Utvendig el anlegg som må kontrolleres av el.

TG 3

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Branntekniske forholdene er ikke tilfredsstillende i forhold til antall beboere i bygget. Det er heller ikke nok slokkingutstyr plassert i bygget. Det bør gjennomgås med tilsyn av brann!

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Må ha kontroll i forhold til bruken.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Utvidet kontroll!
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent Det er ikke omsøkt denne bruken av boligen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Utvidet kontroll!

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Røkvarsler i hovedetasjen.



Røkvarsler mangler i kjeller.

TOMTEFORHOLD

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1920 (dette er antatt).

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.

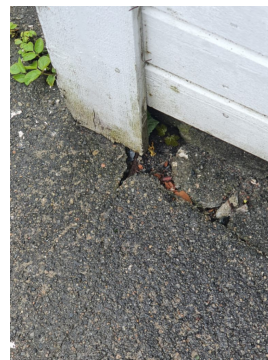
Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Fall fra terrenget mot boligen og eldre utett betongdekke.



Sprekker i betongdekke.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Eldre mur som i dag er kledd inn.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur med sprekker og uten rekkverk.



Dette er synlig på sørsiden på betongdekke.



Sprekker i mur og skjevheter etter jordtrykk.

! TG 3 Terrenghorhold

Terrenget på sørsiden faller mot boligen og hele denne siden er dekket fult opp. På vestsiden ca. halve mur er dekket av trappen. Hele grunnmuren er synlig mot veien.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. På sørsiden er det synlig plastrør, der det ene er uten lokk.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

309 m²/309 m²

Enebolig (driver hybelutleie i 2 etasjer): Trimrom, Gang, 3 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Bad/vaskerom, Entré, Toalettrom, Hall, Bad, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Dette bygget er registrert som næringsbygg, men brukt som hybelhus uten godkjenning. Hovedetasjen er innredet med hybler på lik linje med loftet.

Dette bygget trenger omfattende oppgradering innvendig og utvendig, uavhengig av bruk av boligen.

Markedsvurderingen er derfor satt som næringseiendom og ikke bolig.

Det er sammenlignet med boliger solgt i ytre Strandgata i Florø som Strandgata 11, 9 og 7. som ble solgt for kr. 1.700.000,-.

Beregninger

Årlige kostnader

Nomil As (antatt)	Kr.	5 000
Kommunale avgifter (antatt)	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig (driver hybelutleie i 2 etasjer).

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig (driver hybelutleie i 2 etasjer).	Kr.	2 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Kommentar

Siden tomten ligger i sentrum har den fått denne verdien, men siden det er mange tiltak som må gjøres på tomten også med hensyn til parkeringskrav m.m. og utbedringer er denne verdien lav.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

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

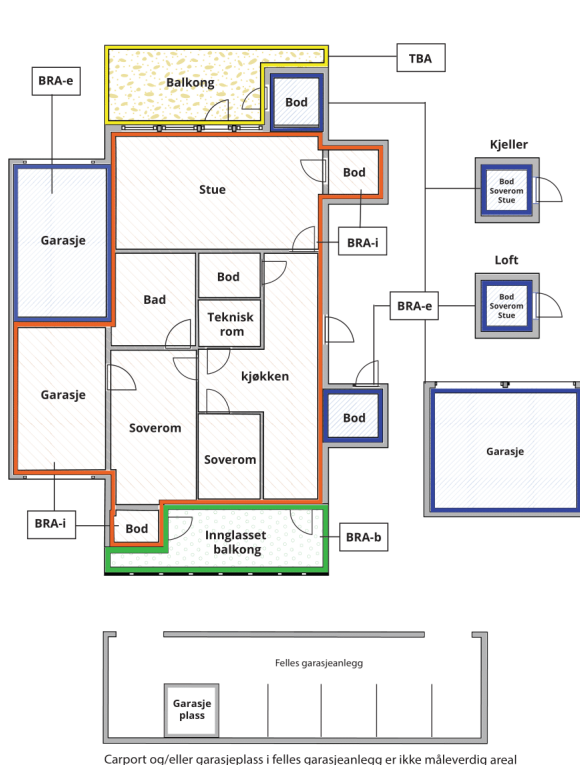
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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 (driver hybelutleie i 2 etasjer).

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	79			79		13	92
Hovedetasje	111			111			111
Kjeller	119			119			119
SUM	309					13	322
SUM BRA	309						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Trimrom, Gang, Soverom 6 stk., Kjøkken, Bad/vaskerom	
Hovedetasje	Entré, Toalettrom 2 stk., Hall/gang, Kjøkken, Bad, Soverom 5 stk.		
Kjeller		Stue/kjøkken med inngang., Soverom 3stk., Bad/vaskerom, Boder med inngang også fra øst	

Kommentar

Takhøyde på loft er 245 cm, hovedetasjen er h= 246 og kjeller 237 cm og i boder 217 cm. Inngang direkte fra Markegata er forblendet og areal mellom dør og vegg er ikke tatt med.

Det er etablert inngang fra vest til kjeller.

Areal for trapperom til loft er inne i areal på hovedetasjen.

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.

Særlig på loft er det svært vanskelig da alle rom er fult møblert. Mål er tatt på kjøkken og en regner med at knevegger er like på hver side i hele lengden på loftet. Målinger i kjeller er også vanskelig, da boder er bygget inn i terrenget under tilbygget med trapper innvendig mot bodene og med eksternt inngang fra øst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er opplyst at bygget er godkjent som næringsbygg, men er i realitetene brukt som et stort hybelhus på loft og i hovedetasjen. Kjeller er det en leilighet!

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Her er ikke omsøkt noe for slik bruken er i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er opplyst at en har bygget/inn delt etasjene ved egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Der bor 6 personer på loftet og rømningsvei er ned trapp og gjennom vindu til rømningsstige mot øst. Stiller spørsmål om dette hadde blitt godkjent ved en søknad!

Der bor 5 personer i hovedetasjen og der er det lettere å rømme ut på terrenget.

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 (driver hybelutleie i 2 etasjer).	296	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Stein Strømsnes	Takstingeniør
	Sogn og Fjordane tingrett v/ Lisa Refsnes	Rekvirent
	Priyatharsini Kubendran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	202	142		0	480.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Markegata 26

Hjemmelshaver

Kubendran Priyatharsini

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Florø og like ved Markegata! Markegata er en mye trafikkert gate, men boligen har ikke tiltak for å redusere støy inn i bygget.

Adkomstvei

Direkte fra fylkesvei til eiendommen! Det er etablert en parkeringsplass på eiendommen i dag.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert for boliger og næringseiendommer. Dette bygget er godkjent som næringsbygg og ikke bolig slik det er brukt nå! Markegata er under regulering for utvidelse og det foreligger krav til denne eiendommen med hensyn til parkering/tilkomst m.m. som en må sette seg inn i og som vil få konsekvenser ved kjøp av eiendommen.

Om tomten

Støpt platting og trapper mot sør på eiendommen med plen, men området bærer preg av dårlig vedlikehold over tid. Mot gata er hele grunnmuren synlig og mot støpt platting en etasje opp, tomten er således sterkt skrånende inn mot bygget og grunnmur mot sør. Område mot nabo i sør med plen/forstøtningsmur bærer preg av manglende vedlikehold over tid.

Tinglyste/andre forhold

Ikke en del av oppgaven.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RZ4253>

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

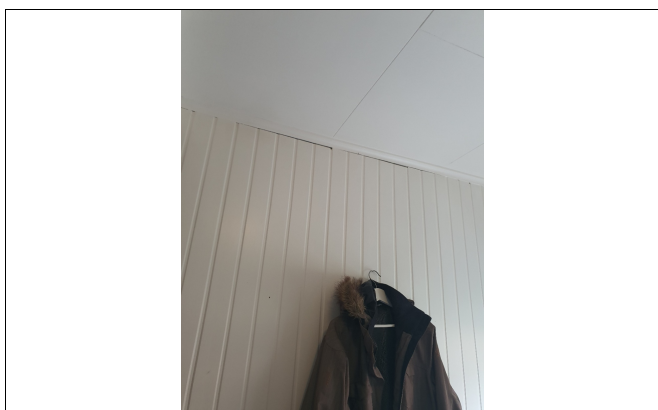
Andre bilder



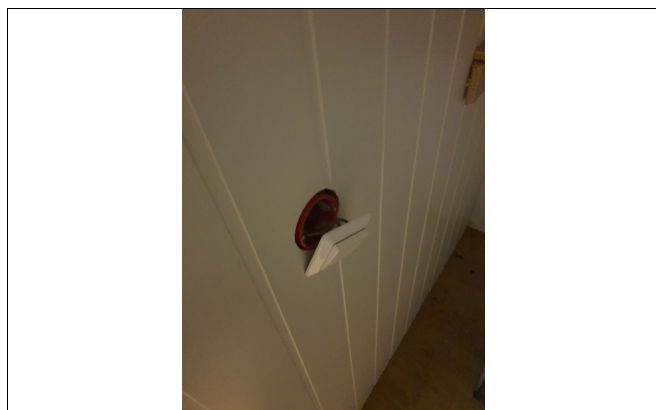
Oppbygging av gulv i bod i kjeller.



Vegg som er bygget mot trapperom til loftsetasjen uten listverk m.m.



Åpninger i tak ved taklist.



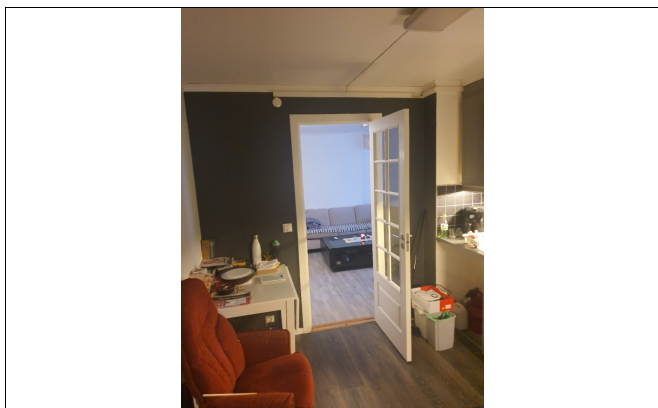
El henger utfra veggen.



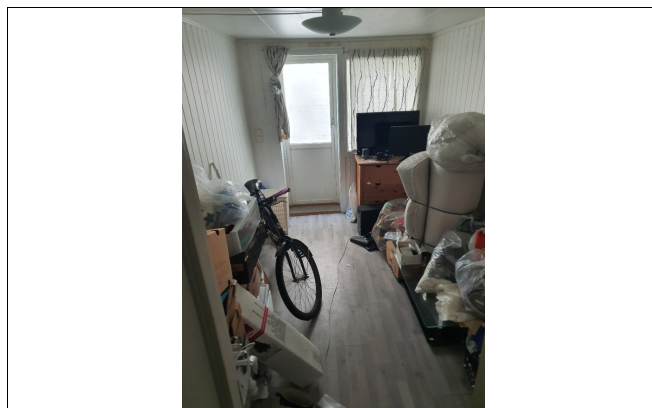
Avløp fra dusjkabinett til sluk.



Område ved bod i kjeller.



Fra kjøkken til stue



Bod mot inngang fra øst. Rømning ikke lett på grunn av oppbevaring langs vegger m.m.



Det er tegn til at det er mus problem i boligen, da det er montert feller på utsiden.



Avløp rett utfra mur mot øst



Rømningsstige fra loft og varmepumpe til hovedetasjen.