



Tilstandsrapport



 Enebolig

 Wahlsodden 17, 4400 FLEKKEFJORD

 FLEKKEFJORD kommune

gnr. 66, bnr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 308 m² BRA-i: 308 m²



Befaringsdato: 14.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 22447-1020

Referansenummer: CA7379

Autorisert foretak: Myhre Takst & Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Katrine Bakke Myhre

Vår ref: Hjemmelshaver



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Myhre Takst & Bygg AS

Om Myhre Takst & Bygg AS

Myhre Takst & Bygg ble stiftet av Katrine Bakke Myhre.

Myhre Takst & Bygg AS driver med taksering i fast eiendom samt andre tjenester som bistand ved overtakelse/ferdigbefaring, areal målinger.

Med lang erfaring og solid byggfaglig kompetanse gir Katrine Bakke Myhre deg den gode hjelpen og de grundige rapportene du trenger.

Katrine Bakke Myhre gir deg råd om hvordan du løser din sak på en god måte.
Myhre Takst & Bygg AS tar oppdrag i Lister, men også hele Agder og Rogaland.



Rapportansvarlig

Katrine Bakke Myhre

Uavhengig Takstingeniør

katrine@myhretakst.com

411 00 907



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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
- 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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig like ved sjøen. Boligen ligger et stenkast fra sentrum, sentralt med mange kvaliteter rundt. Boligen er modernisert med årene, men har også etterslep vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Ytterligere undersøkelser må utføres før tiltak kan fastsettes. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrifter.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takstein
Undertak av sutaks plater.
Hjemmelshaver opplyser om at taket er høytrykks spylt og fikset i senere tid.
Taket er besiktiget kun fra bakkenivå, grunnet fare for fall.
Solbord og vindski av tre. Det observeres mose på vindski.
Murt pipe med beslag, eldre luftelyrer.
Ingen sikring for snøplaster/is fra tak er montert.
Takrenner og nedløp i plast.
Det er eternitt kledning og bindingsverk.
Det registreres stedvis luftespalte og musebond i underkant av kledning.
Det ble observert skader/råteskader på kledning og listverk.
Sperrerkontruksjon av tre.
Malte trevinduer med 2 lags glass med varierende alder
Ytterdører av eldre årgang, balkongdører fra nyere tid.
Noe værslitte dører.
Balkonger av utført glassfiber med terrassebord på toppen.
Det er en vinterstue under den ene balkongen.
Utvendig støpt trapp til 1 etasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er utført med :
Gulv: Parkett, flis, beleg, teppe, heltregulv og laminat.
Vegger: Malte plater.
Himling: malte plater.
Etasjeskille av tre.
Det er en eldre bolig, skjevheter kan forekomme.
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling eller at boligen har radonsperre. Tg 2 settes grunnet det ikke foreligger dokumentasjon på dette.
Murt pipe med beslag.
Boligen er utstyrt med 1 vedovn, 2 feiluker.
Innvendig trapp i tre.
Malte/lakkerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 Etg:
Baderom utført med våtromstapet på vegg og malte plater i tak
Det er foretatt fuktmålinger lokalt, ingen fukt utslag på

befaringsdagen.
Gulvet er utført med våtromsbelegg.
Sluk er ikke kontrollert grunnet begrenset tilgang. Sluk er ukjent.
Bad utstyrt med :
Vask og duskabinett .
Naturlig ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 1 etg:
Baderom utført med Baderomsplater på vegg og malte plater i tak.
Gulvet er utført med våtromsbelegg.
Gulvet er tekket med venylbelegg.
Venylbelegg er ikke synlig i sluk.
Bad utstyrt med :
Vask, dusjhjørne, vaskemaskin og toalett.
Naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt t tilstøtende rom som er soverom. Det var ingen unormale forhold på befaringen dagen.

Bad kjeller:
Baderom utført med baderomsplater på vegg og malte plater i tak.
Baderommet ble rehabilitert i 2012.
Det er foretatt fuktmålinger, ingen fukt utslag på befaringen dagen.
Ingen tegn til sopp og råteskader.
Fibo trespo baderomspanel har en forventet levetid på 15 år.
Gulvet er utført med våtromsbelegg.
Sluk er ukjent av den er under dusjkabinett.
Bad utstyrt med :
Vask, duskabinett og toalett.
Det er montert mekanisk vifte på badet.
Det er manglende luftespalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2 etg
Innredning har slitasje og skader som bør forventes ut fra byggeår.
Kjøkken med glatte fronter med benkeplate i laminat.
Kjøkken er utstyrt med kjøleskap/frys, vaskemaskin og komfyr.
Kjøkken med sokkel.
Det registreres at det er fuktstader på benkeplate under vask.
Kjøkken er fuktkontrollert uten unormale verdier på befaringen daegn.
Kjøkken ventilator med avtrekk.
Det er tilfredsstillende avtrekk på ventilatoren.

Kjøkken 1 Etg:
Innredning har slitasje og skader som bør forventes ut fra byggeår.
Kjøkken med profilerte fronter med benkeplate i laminat.
Kjøkken er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkken med sokkel.
Det registreres at det er skader på foring ved vindu og skader på skrog under vask.
Kjøkken er fuktkontrollert uten unormale verdier på befaringen daegn.
Kjøkken ventilator med avtrekk.
Det er tilfredsstillende avtrekk på ventilatoren.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken kjeller:

Innredning har slitasje og skader som bør forventes ut fra byggeår.

Kjøkken med profilerte fronter med benkeplate i laminat.

Kjøkken er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, komfyr og vaskemaskin.

Kjøkken med sokkel.

Kjøkken er fuktkontrollert uten unormale verdier på befaringssdagen.

Kjøkken ventilator med avtrekk.

Det er tilfredsstillende avtrekk på ventilatoren.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er lokalisert og funksjons testet uten avvik.

Vask på bad i 2 Etg har dårlig trykk.

Avløpsrør av plast

Det er naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk avtrekk på kjøkken og 1 bad.

Boligen har ventiler i vindu og noen i yttervegg, det anbefales å montere flere ventiler i boligen.

Det er montert 3 varmpumper i boligen av varierende alder.

Det er installert 2 varmtvannsberedere i boligen lokalisert i kjeller.

Det er 3 sikringsskap i boligen med automatsikringer i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggerunn.

Det er observert stedvis dreneringsplast rundt boligen.

Det er ikke fuktsikring mot grunn.

Det er synlige murer, det observeres sprekker i puss på befaringssdagen.

Fundamenter er ikke undersøkt da det kreves inngrep på overflaten inne i bolig.

På befaringssdagen var ikke observert forhold som kunne tilsi

vesentlige svikt i grunn og fundamenter.

Offentlig vann/avløp av ukjent utførelse.

Tilfredsstillende fall fra grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

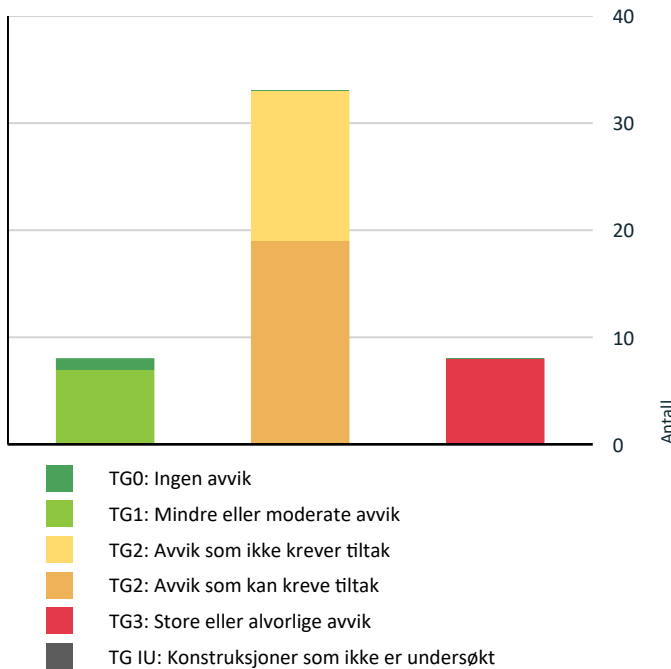
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger, men det stemmer ikke med dagens bruk.

Hjemmelshaver opplyser om at det er søkt om å lage carport på eiendommen. Denne er påbegynt.

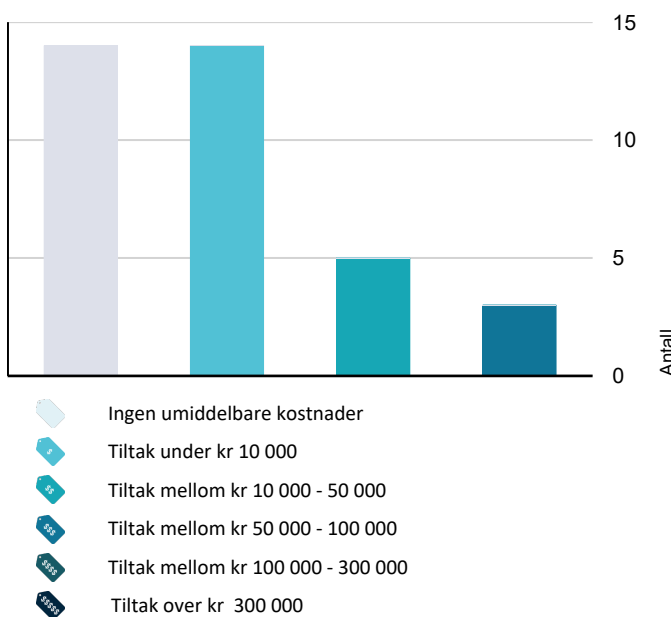
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

| Tilstandsgrad | Avvik | Link |
|--|---|-----------------------------|
| TG 3 | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK | |
| | Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| | Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| | Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| | Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| | Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| | Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| | TG 2 | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | | Gå til side |
| Utvendig > Dører | | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Ventilasjon | | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmesentral | | Gå til side |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | | Gå til side |
| Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | | Gå til side |
| Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side | |

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1959

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|-------------------------------|------------------------------|
| | Vask av tak og maling. | Nyere tid. |
| 2012 | Innredning av kjeller etasje. | Innredning av kjelleretasje. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein

Undertak av sutaks plater.

Hjemmelshaver opplyser om at taket er høytrykks spylt og fikset i senere tid.

Taket er besiktiget kun fra bakkenivå, grunnet fare for fall.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har takstein en forventet levetid på 30-60 år.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Solbord og vindski av tre. Det observeres mose på vindski.

Murt pipe med beslag, eldre luftelyrer.

Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatte for mindre lekkasjer/fukt.

Ingen sikring for snølast/is fra tak er montert.

Takrenner og nedløp i plast.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har vindskier/vannbord en forventet levetid på 15-25 år.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har Snøfangere,taksikringsutstyr og takstige en forventet levetid på 20-40 år

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss en forventet levetid på 20-40 år

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har Takrenner/nedløp i plast en forventet levetid på 20-30 år

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Det er eternitt kledning og bindingsverk.

Det registreres stedvis luftespalte og musebond i underkant av kledning.

Det ble observert skader/råteskader på kledning og listverk.

Selve veggkonstruksjonen og etasjeskillere ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringen dagen.

Trekledning har en forventet levetid på 40-60 år

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har bindingsverk en forventet levetid på 40-80 år.

Vurdering av avvik:

- Utvendige plater har sprekker/skader.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Utvendige sprekkdannelser må tettes.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon av tre.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har bindingsverk en forventet levetid på 40-80 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er observert en gammel lekkasje rundt pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass med varierende alder.

Takvindu i 2 etg har fuktskader.

Det er utført funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler ha vinduer en forventet levetid på 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte vinduer har fuktskader og råteskader, disse må byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. Ingen avvik på befaringsdagen.

Ytterdører av eldre årgang, balkongdører fra nyere tid.

Noe værslitte dører.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har ytterdører en forventet levetid på 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger av utført glassfiber med terrassebord på toppen.

Det observeres noe råteskader i terrassebordene på den ene balkongen.

Rekkverk målt til 81 cm er noen lavt i forhold til dagens krav som er 100 cm. Rekkverk er tilstrekkelig festet, men det observeres slitasje på rekkverkene.

Det er en vinterstue under den ene balkongen.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har Bindingsverk en forventet levetid på 40-80 år

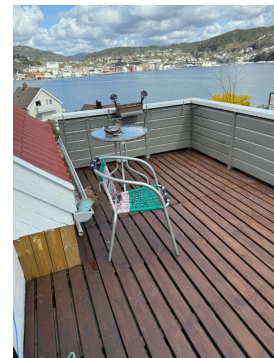
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp til 1 etasje.

Rekkverk målt til 90 som er dagens krav, avstand mellom spiler er for stor i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Boligen er utført med :

Gulv: Parkett, flis, belegg, teppe, heltregulv og laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: malte plater.

Skader og riss kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av tre.

Det er en eldre bolig, skjevheter kan forekomme.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har Bindingsverk en forventet levetid på 40-80 år.

! TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling eller at boligen har radonsperre. Tg 2 settes grunnet det ikke foreligger dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe med beslag.

Boligen er utstyrt med 1 vedovn, 2 feieluker.

Det foreligger ikke feierrapport.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet og pipe er kun inspisert fra bakkenivå. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har murte piper en forventet levetid på 20-40 år.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lecablokkene i krypkjeller er porøse og må vedlikeholdes/holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk på deler av trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Malte/lakkerte dører.

Det observeres skade i den ene døren.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er rehabilitert i senere tid.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider på badet.

Ved vurdering av badet er det tatt utgangspunkt i dagens forskrift som er tek 17.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderom utført med våtromstapet på vegg og malte plater i tak .

Det er tegn til svimerker etter ovn på veggen.

Det er foretatt fuktmålinger lokalt, ingen fukt utslag på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet har våtromstapet av eldre type, det må påregnes utskrifting av vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er utført med våtromsbelegg.

Det er ikke mulig å se om det er oppbrett grunnet lister montert på gulvet.

Det er ikke mulig å kontrollere sluk grunnet dusjkabinett.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har våtromsbelegg en forventet levetid på 10-30 år.

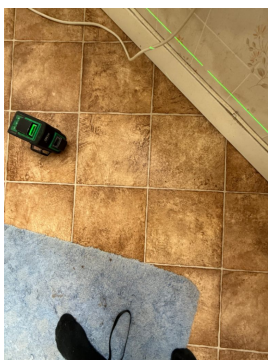
Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er tekket med vinylbelegg.

Sluk er ikke kontrollert grunnet begrenset tilgang. Sluk er ukjent.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har vinylbelegg en forventet levetid på 15-35 år.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad utført med :

Vask og duskabinett .

Det observeres sprekker i vask, og fuktskader på servant skap.

Skader og riss kan forekomme, normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er rehabilitert i senere tid.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider på badet.

Ved vurdering av badet er det tatt utgangspunkt i dagens forskrift som er tek 17.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderom utført med Baderomsplater på vegg og malte plater i tak.

Det er foretatt fuktmålinger, ingen fukt utslag på befaringsdagen. Det observeres skader i taket i dusjsonen.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har keramiske fliser en forventet levetid på 10-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er utført med våtromsbelegg.

Det er tilstrekkelig oppbrett på våtromsbelegget.

Det er tilfredsstillende fall i dusjonen, vinylbelegget er ikke tett rundt sluk.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell på sluk og terskel.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har våtromsbelegg en forventet levetid på 10-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegget er ikke tett rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinylbelegget må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er tekket med vinylbelegg.

Vinylbelegg er ikke synlig i sluk.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har vinylbelegg en forventet levetid på 15-35 år.

I følge NBI : Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger har sluk av plast en forventet levetid på 25-75 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad utstyrt med :

Vask, dusjhjørne, vaskemaskin og toalett.

Skader og riss kan forekomme, normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Sprekker i vask.

Utett løsning i dusjhjørne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom som er soverom. Det var ingen unormale forhold på befaringen dagen.



KJELLER > BAD

Generell

Baderommet er rehabilitert i senere tid.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider på badet.

Ved vurdering av badet er det tatt utgangspunkt i dagens forskrift som er tek 17.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Baderom utført med baderomsplater på vegg og malte plater i tak.

Baderommet ble rehabilitert i 2012.

Det er foretatt fuktmålinger, ingen fukt utslag på befaringsdagen. Ingen tegn til sopp og råteskader.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har keramiske fliser en forventet levetid på 10-30 år.

Fibo trespo baderomspanel har en forventet levetid på 15 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utette skjøter på baderomsplater.



KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er utført med våtromsbelegg.

Det er tilstrekkelig oppbrett på våtromsbelegget.

Det er ikke mulig å måle fall til sluk grunnet sluk er under dusjkabinett.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell på sluk og terskel.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har våtromsbelegg en forventet levetid på 10-30 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør som går ned i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er en utett løsning. Dette må fuges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er tekket med vinylbelegg fra 2012.

Sluk er ukjent av den er under dusjkabinett.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har vinylbelegg en forventet levetid på 15-35 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad utstyrt med :

Vask, duskabinett og toalett.

Skader og riss kan forekomme, normal bruksslitasje.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er montert mekanisk vifte på badet. Anbefaler å la den stå på i 30 min etter dusj.

Det er manglende luftespalte under dør.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning har slitasje og skader som bør forventes ut fra byggeår.

Kjøkken med glatte fronter med benkeplate i laminat.

Kjøkken er utstyrt med kjøleskap/frys, vaskemaskin og komfyr.

Kjøkken med sokkel.

Det registreres at det er fukstskader på benkeplate under vask.

Kjøkken er fuktkontrollert uten unormale verdier på befaringsdagn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator med avtrekk.

Det er tilfredsstillende avtrekk på ventilatoren.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning har slitasje og skader som bør forventes ut fra byggeår.

Kjøkken med profilerte fronter med benkeplate i laminat.

Kjøkken er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, induksjonstopp og stekeovn.

Kjøkken med sokkel.

Det registreres at det er skader på foring ved vindu og skader på skrog under vask.

Kjøkken er fuktkontrollert uten unormale verdier på befaringsdagen.

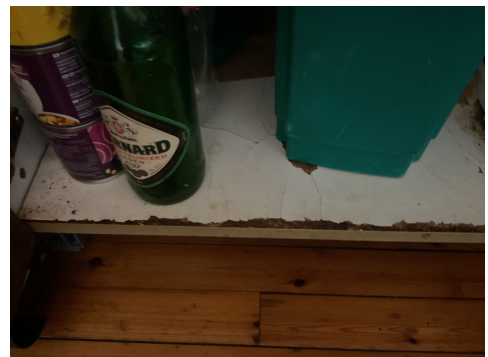
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator med avtrekk.

Det er tilfredsstillende avtrekk på ventilatoren.



Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning har slitasje og skader som bør forventes ut fra byggeår.

Kjøkken med profilerte fronter med benkeplate i laminat.

Kjøkken er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, komfyr og vaskemaskin.

Kjøkken med sokkel.

Kjøkken er fuktkontrollert uten unormale verdier på befæringsdaegn.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator med avtrekk.

Det er tilfredsstillende avtrekk på ventilatoren.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring



SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

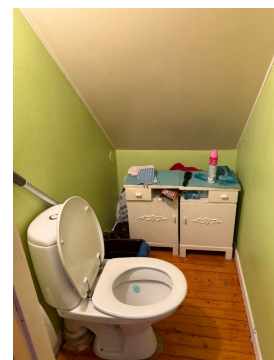
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er lokalisert og funksjons testet uten avvik.

Vask på bad i 2 Etg har dårlig trykk.

I følge NBI : Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger har kobberrør en forventet levetid på 25-75 år.

På det generelle anbefales det med avhending av bolig en gjennomgang av rør opplegg ved autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

I følge NBI : Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler av avløpsledninger av plast : forventet levetid 25-75 år.

På det generelle anbefales det med avhending av bolig en gjennomgang av rør opplegg ved autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk avtrekk på kjøkken og 1 bad.

Boligen har ventiler i vindu og noen i yttervegg, det anbefales å montere flere ventiler i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 2 Varmesentral

Det er montert 3 varmepumper i boligen av varierende alder.

Varmepumpene er ikke funksjonstestet på befaringdagen.

Forventet levetid på varmepumpe er 10-15 år.

Varmepumpe i 2 etg er nyere alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumper i 1 etasje og kjeller må undersøkes.

Tilstandsrapport



! TG 3 Varmtvannstank

Det er installert 2 varmtvannsbereidere i boligen lokalisert i kjeller.

Varmtvannsbereiderene er ikke lekkasjesikret.

Det er ikke sluk i rommet hvor berederne står.

Levetid for varmtvannsbereider er 15-20 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er krav til fast tilkobling av varmtvannsbereiderne. Det er brunsvidd i den ene stikkontakten.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! 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 bygningsakkredert 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.

Det er 3 sikringskap i boligen med automatsikringer i hver etasje.

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.
2012 Flekkefjord elektro.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Flekkefjord elektro.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ja Stikkontakt til varmtvannsbereder.

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

Ja

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

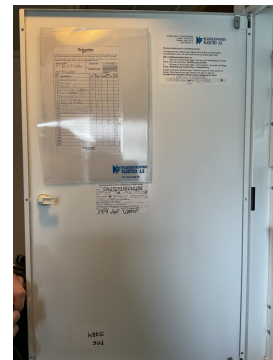
Generell kommentar

På befaringen var det påvist synlige svimerker på tilkoblinger på varmtvannsbereder. Dette må undersøkes nærmere av en autorisert elektriker. Det må etableres fast tilkobling.

Viser til hjemmelshavers egenerklæring om opplysninger om el anlegg.

På det generelle anbefales det ved avhending av bolig å få det elektriske anlegget sjekket av en autorisert elektriker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggerunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er observert stedvis dreneringsplast rundt boligen.

Det er ikke fuktsikring mot grunn.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har drenering en forventet levetid på 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er synlige murer, det observeres sprekker i puss på befarings dagen.

Fundamenter er ikke undersøkt da det kreves inngrep på overflaten inne i bolig.

På befarings dagen var ikke observert forhold som kunne tilsi vesentlige svikt i grunn og fundamenter.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har: betongvegg eller murvegg av blokker forventet levetid på 20-60 år.

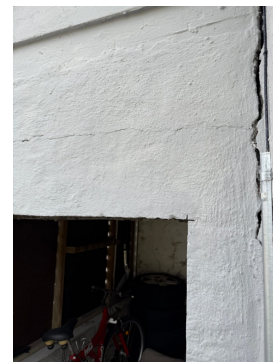
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann/avløp av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ukjent alder og utførelse av utvendig vann/avløps ledninger. Dette må undersøkes nærmere av en autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre tomteforhold

Tilfredsstillende fall fra grunnmur.

Tilstandsrapport



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

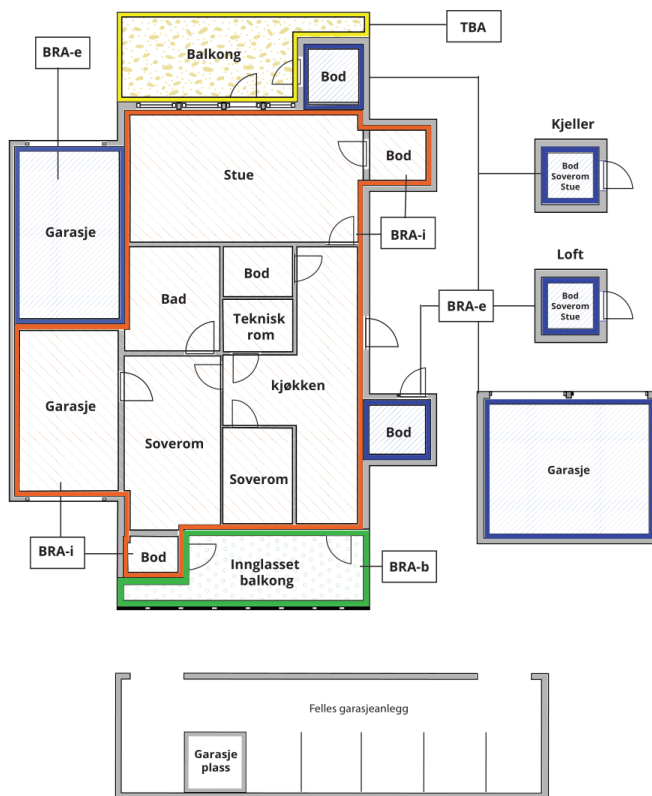
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2 Etasje | 87 | | | 87 | |
| 1 Etasje | 134 | | | 134 | |
| Kjeller | 87 | | | 87 | |
| SUM | 308 | | | | |
| SUM BRA | 308 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2 Etasje | Soverom, Soverom 2, Gang, Soverom 3, Bad, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Bod | | |
| 1 Etasje | Bad, Gang, Gang 2, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Toalettrom, Soverom 2, Soverom 3, Vinterstue | | |
| Kjeller | Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor, Bad | | |

Kommentar

Arealavvik kan forekomme.

Det er arealer i 2 Etg som inngår i ikkemålbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger, men det stemmer ikke med dagens bruk.

Hjemmelshaver opplyser om at det er søkt om å lage carport på eiendommen. Denne er påbegynt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det ar blitt gjort arbeider med taket.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke montert brannstige.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------|---------------|
| 14.4.2025 | Katrine Bakke Myhre | Takstingeniør |
| | Olav Arnvid Eikeland | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4207 FLEKKEFJORD | 66 | 76 | | 0 | 685.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Wahlsodden 17

Hjemmelshaver

Eikeland Olav Arnvid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et etablert boligfelt på Wahlsodden.

Adkomstvei

Asfaltert vei til boligen.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 2 050 000 | 2009 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 14.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Spørreskjema | 14.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 11.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbok | 11.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunal | 11.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 23.04.2025 | |

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse

tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Forutsetninger

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 innglasert 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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.

BYGGMESTER: En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

UAVHENGIG TAKSTMANN Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansetelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

NIVÅ AV ANALYSEN: Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger. Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER: Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk. Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre

Forutsetninger

brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift. Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3 Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte. Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

PERSONVERN

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