





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Gate 7 30, 6700 MÅLØY
 KINN kommune
 # gnr. 317, bnr. 228

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 29.01.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 21134-1309

Referansenummer: YP6183

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Høgstøyl

Vår ref:




NORDFJORD TAKST & CONSULTING



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Nordfjord Takst & Consulting

Nordfjord Takst & Consulting AS (NTC) er autorisert medlem av Norsk takst og har sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringskadeskjønn.

Vi har takstingeniører som er godkjent TEGoVA ResidentialValuer (TRV) og Recognised European Valuer (REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. Dette er den høyeste internasjonale anerkjennelsen man kan oppnå ved verdisetning av fast eiendom.

NTC har flere rådgivende ingeniører og sivilarkitekter som tilbyr tjenester innenfor arkitektur, planarbeid, søknadsprosesser og prosjektering. NTC leverer også tjenester som byggeledelse, brannprosjektering, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging med mer.

For ytterligere opplysninger henvises det til www.nordfjordtakst.no, www.norsktakst.no og www.tegova.org



Rapportansvarlig

Christian Høgstøl

christian@nordfjordtakst.no

478 58 562



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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1974, Oppusset innvendig i årene 2009 - 2016
Tilbygget garasje i 2010 . Boligen ligger i byggefelt i Måløy i Kinn kommune.

Boligen ligger sørvendt på opparbeidet eiet tomt.
Boligen er oppført etter datidens forskrifter/krav. Dagens forskrifter er vesentlig endret i forhold til isolasjon, inneklime og miljø. Det må derfor påpekes et generelt avvik i forhold til dagens krav.
Boligen har gjennomgående normal elde og slitasje med tanke på alder, men har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

De avvik fra normaltilstanden som er nevnt i rapporten skyldes i hovedsak normal elde/slitasje og noe manglende vedlikehold.
Det er satt kostnadsestimat på alle tilstandsgrad 3 og enkelte tilstandsgrad 2. Kostnadsestimatet er en skjønnsmessig sum satt til utbedringer eller ytterligere undersøkelser av bygningsdelen.
Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedringsmetode og materialvalg.

Bilder av avvik i rapporten er generelt lagt inn som eksempel på enkelte beskrevne avvik, det kan være ytterlige avvik som er beskrevet som det ikke er lagt inn bilder av i rapporten.

Det bemerkes at tilleggsbygninger ikke er tilstandsvurdert, det er ikke beskrevet avvik og tiltak. Tilleggsbygg er kun enkelt besiktiget og enkelt beskrevet.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte bygningsdeler.
Rapporten må gjennomleses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå med drone og takfot fra nord og vestside.
Det er opplyst i tidligere verditakst at decra ble lagt i forbindelse med utviding av taksperer ved bygging av garasjen.
Takerenner og nedløp i sortlakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen er inspisert fra loftet. Tilkomst til kaldloft via luke i garasjen.
Etasjeskillet mellom garasje og kaldloft er ikke isolert mellom bjelkelaget
Det er opplyst i egenerklæringsskjema at det har vært fuktighet i forbindelse med avtrekkskanal fra bad 1 etasje. Skade/fukt problem er utbedret.
Vinduer:

1 etasje:
Vindu soverom mot nord og øst to lags tre vindu. Ukjent alder. Eldre

type.
vindu soverom mot øst, to lags trevindu fra 1992
Vindu kjøkken to lags tre vindu fra år 1992.
Vindu stue mot øst tolags trevindu fra år 1998
Vindu stue mot vest, fargede blyglass. Fra byggeår.

Underetasje:
Vindu soverom fra år 98 to lags trevindu
Vindu soverom ved stue trelags pvc vindu, fra 2021.
Vindu stue tre lags pvc vindu. Ukjent alder

Vindu i stue og soverom underetasje er opplyst av eier å være utført som egeninnsats.
Alder på vindu er hentet fra produksjons år på produkt.
Ytterdører:

1 etasje:
Malt balkongdør i tre fra soverom til balkong. ukjent alder.
Malt balkongdør i tre fra stue til altan/terrasse: ukjent alder
Lakkert hovedytterdør i teak. fra byggeår.

Underetasje:
Ytterdør lakkert tre. fra byggeår.
Eldre tredør til krypkjeller.

1 etasje:
Balkong fra soverom. Trekonstruksjon, rekkverk av tre, Glassfibertekking.
Altan fra stue. Betongdekke med steinheller og rekkverk av tre. Det er ikke tegn til bruk av tekking på betongdekket.

Andre utvendige forhold:
Støpt betong trapp.
- Innkjørsel til eiendommen er belagt med brostein og steinheller.

- Sluk ved inngang til krypkjeller, jevnlig etterses og renses for å forhindre at denne går tett og at vann samler seg for å så renne inn i krypekjeller.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

1 etasje:
Gulv: Laminat og beleg.
Vegger: Malte og tapetserte overflater:
Himling: Himlingsplater og trepanel.

Underetasje:
Gulv: Laminat flere typer, og beleg
Vegger: Tapetserte overflater og malte vegger.
Himling: himlingsplater i tak.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Samt stubbloft over krypekjeller i fremre del av underetasjen mot sør.
Det er målt ca 10 - 25 mm høydeforskjell på gulv i stue i 1 etasje over en lengde på ca 2 m.
Det er foretatt stikkprøver i flere rom som kjøkken, soverom og gang. Største nivåforskjeller er målt i stuen i området ved peis og midt på gulvet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er målt ca 0-5 mm høydeforskjell på gulv i gang, stue og kjøkken i underetg over en lengde på ca 2 m. Det er registrert mindre nivåforskjeller mellom rommene, trolig på grunn av utført arbeid med gulvavretting.

Alle målinger er foretatt som stikkprøver i de ulike rom. Mindre avvik kan derfor forekomme.

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

Boligen har elementpipe ildsted i stue 1 etasje. Ildstedet i underetasje er frakoblet og pipe er tettet med blindelukk, det er ikke fremlagt dokumentasjon for type blindelukk. I utgangspunktet skal hullet tettes med samme materiale som pipen er laget av.

Det er ikke fremlagt feirrapport.

Bygningen har luftegrav i på nordvest side av bygningen, så grunnmuren til boligen ligger ikke i direkte kontakt med terreng. Vegger i underetasje mot terreng består av malte betongoverflater og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling med overflatesøk på vegg i boden mot luftegraven uten at dette ga utslag for forhøyet måling. Luftegraven har utvendig tilkomst.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst til krypkjeller fra luke på østside av bygningen.

Det er foretatt stikkprøver med fuktmåling i trevirke bjelkelag i krypkjelleren. Målinger viser mellom 14 - 18 %.

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:

Verdier under 11.9% defineres som tørt.
Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.
Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.
Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.
Verdier over 27% defineres som vått.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.
Dører er av varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje.

Badet er pusset opp i år 2015.

Det er opplyst i egenerklæringsskjema at arbeidet er gjort delvis som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon for utført arbeid.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dør til topp sluk på en avstand på ca 1,5 m. Rommet har lite fall og fallet er konsentrert i området rundt dusjhjørnet.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med

ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er opplyst at dusjbatteri er skiftet i år 2024.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-8 %

Bad underetasje:

Badet er fra byggeåret, men har oppgraderinger på overflater i senere tid. Det foreligger ikke dokumentasjon for utført arbeid. Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 fra dør til topp sluk.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 - 9%

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:

Verdier under 11.9% defineres som tørt.
Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.
Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.
Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.
Verdier over 27% defineres som vått.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:

Gulv: Betongulv med epoxymling

Vegger: Malte plater, betong, malt, epoxymling

TaK: Himlingsplater.

Opplegg for vaskemaskin

Bereder

Rustfritt vaskekar.

Avtrekk via ventil i vegg mot luftegrav.

Ikke oppvarming i rommet.

Plastsluk i gulv.

Fall er målt til 6-7 cm fra dør til topp sluk. Større lokalt fall i gulvet i området rundt sluken.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod mot vaskekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0- 11%

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:

Beskrivelse av eiendommen

Verdier under 11.9% defineres som tørt.
Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.
Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.
Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.
Verdier over 27% defineres som vått.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Vannrør for bad 1 etasje er skiftet ut til rør i rør i forbindelse med renovering av badet. Alder er ukjent
Fordeler for rør i rør er plassert på vegg i vaskerom underetasjen.
Synlig opplegg.
Øvrige vannrør i boligen er kobberør, deler av rørføringer ser ut til å gå i innstøpt i gulv i underetasjen.

Boligen har flere vannstoppekraner plassert i bla vaskerom og i luke i vegg. Det er ukjent om hvilken som er hovedstoppekran. Det er også påvist stoppekran i luftegraven.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og står plassert i vaskerom kjeller.

EL anlegg fra byggeår med fornyinger i senere tid.

Elskap er plassert i gang underetasje.

Automatsikringer.

Brannvarslere i hver etasje og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Dreneringen er fra 1974.

Det er luftegrav i bakkant av grunnmuren, slik at grunnmur er ikke i direkte kontakt med terreng som er positivt.

Det er ikke synlig dreneringsrør sett fra luftegraven. Luftegrav har singel/puk i grunnen.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong med i støpt stein og betongsteins mur.

Forstøtningsmur på sørside er naturstein, men ikke tilgjengelig for inspeksjon pga vegetasjon.

Eiendommen ligger i relativt skrående terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i stål og står plassert i luftegrav.

Tanken ser ikke ut til å være i bruk i dag.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	216 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	216 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

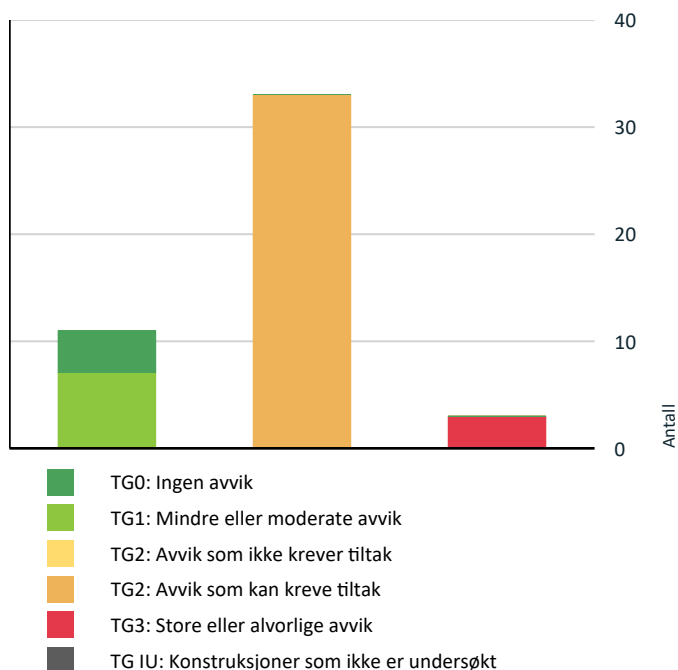
Det er endringer i bruken av rom i forhold til fremlagte byggemeldingstegninger. Bod ved kjøkken i underetasje er slått sammen med kjøkken. Bod/hobbyrom er benyttet som soverom.

Å bruks endre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen.

Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue/soverom) eller omvendt den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger

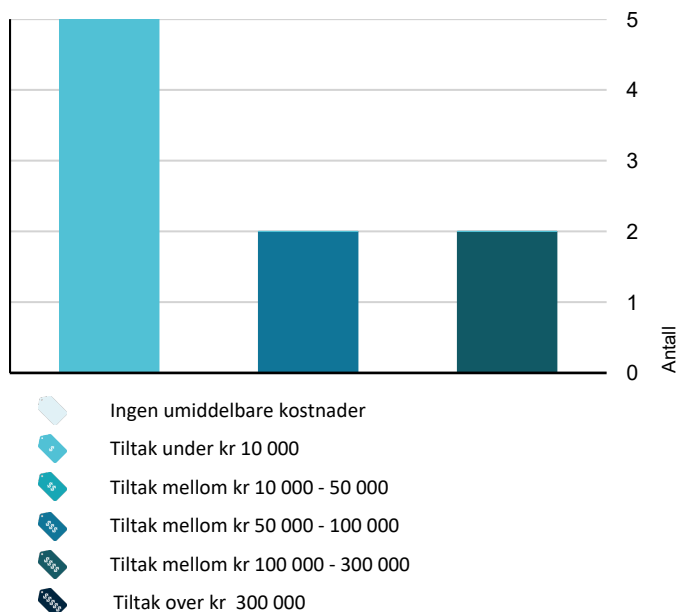
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! 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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Gjennomgående normal standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Renovering av kjøkken
2017	Modernisering	Avretting av gulv i stue underetasje.
2010	Tilbygg	Tilbygget garasje
2009	Modernisering	Det er opplyst av eier at det det har vært innvendig oppussing av overflater i årene fra 2009 - 2016.

Kommentar
Opplyst av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå med drone og takfot fra nord og vestside. Det er opplyst i tidligere verditakst at decra ble lagt i forbindelse med utviding av taksperrer ved bygging av garasjen.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere verditakst fra 2016

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Oversikt vest over garasje



Oversikt sørside



Bulk i platen

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Taknedløp på nordside ved inngang til altan er ikke tilkoblet nedløpsrør.

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.

Et tak samler i løpet av ett år store mengder snø og regnvann. Slikt vann kan overbelaste bygningskroppen og i verste fall trenge i kjellere og underetasjer. Det anbefales alltid å koble taknedløp i egne rør til tilknytningspunkt (følg kommunale regler) for overvann, eller bort fra bygning. Taknedløp må ikke tilknyttes byggets dreneringer.



Nedløpsrør for takrennen er ikke tilkoblet.



Det er ikke montert snøfangere på taket

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Værslitt trevirke vil ha redusert beskyttelse mot fukt, noe som øker risikoen for sprekkdannelser, råte og nedbrytning over tid. Overflaten kan være tørket ut, flasset eller grånet, og i utsatte områder kan skader på treverket føre til nedsatt funksjonsevne. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring, påføring av beskyttende behandling (maling, beis eller olje) og eventuell utskifting av skadet trevirke.

Det anbefales å gjøre tiltak med montering av musebånd/børste i nedre kant av bordkledning. Det tas et spesifikt forbehold at ved manglende musebånd/børste i eldre boliger gir risiko for at mus kan trenge inn i boligen.



Værslitt kledning



Ikke tegn til musebånd bak kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er innsisert fra loftet. Tilkomst til kaldloft via luke i garasjen.

Etasjeskillet mellom garasje og kaldloft er ikke isolert mellom bjelkelaget

Det er opplyst i egenerklæringskjema at det har vært fuktighet i forbindelse med avtrekkskanal fra bad 1 etasje. Skade/fukt problem er utbedret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis fuktskjolder på isolasjon, undertak, og taksperrer. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåling i områder med fuktskjolder uten at dette ga utslag for forhøyet måling på befaringsdagen. Det er ukjent når fuktskjolder evt har oppstått.

Utett luke til kaldloft fra garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder har oppstått som følge av fuktighet, men det er ikke mulig å datere når dette har oppstått. Årsak kan være inndrev av regnvann mellom takstein som belaster undertaket. Det anbefales utvendig undersøkelse og utbedring.

Det anbefales at det monteres pakning/tetting rundt loftsluken i garasjen.

Generelt anbefales det at konstruksjonen overvåkes og etterses årlig.

Tilstandsrapport



Oversikt kaldloft



Oversikt takkonstruksjon ved pipegjennomføring



Kanaler og lufting for avtrekk.



Luke for tilkomst til kaldloft sett fra loft.

Vinduer

Vinduer:

1 etasje:

Vindu soverom mot nord og øst to lags tre vindu. Ukjent alder. Eldre type.

Vindu soverom mot øst, to lags trevindu fra 1992

Vindu kjøkken to lags tre vindu fra år 1992.

Vindu stue mot øst to lags trevindu fra år 1998

Vindu stue mot vest, fargede blyglass. Fra byggeår.

Underetasje:

Vindu soverom fra år 98 to lags trevindu

Vindu soverom ved stue trelags pvc vindu, fra 2021.

Vindu stue tre lags pvc vindu. Ukjent alder

Vindu i stue og soverom underetasje er opplyst av eier å være utført som egeninnsats.

Alder på vindu er hentet fra produksjons år på produkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu soverom og kjøkken er vanskelig og åpne og lukke.

Vinduer fra byggeår har overgått over halvpartens forventet levetid, eldre vinduer har dårligere isoleringsgrad og kan ha sprø/stive pakninger. Det er risiko for punktering av glass kan skje i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Værslitte vinduer av tre kan ha svekket overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for fuktinntregning, sprekkdannelser og råteskader. Slitasje over tid kan også føre til redusert tetthet, noe som påvirker isolasjonsevnen og kan gi trekk. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring, sliping og påføring av maling eller beis. Ved råte eller svekket funksjon bør utskifting vurderes.

Avslutning av kledningen mot vannbrett eller andre utstikkende detaljer bør være med ca 10 mm avstand for å komme til med pensel for behandling av endeved i ettertid. Dette er også gjeldene på belistning av vinduer og dører ned mot vannbrett eller andre detaljer.

På stående listverk skal avslutningen være skrånket med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant. Trevirke nærme beslaget vanskeligjør vedlikehold og vil føre til raskere råtedannelse.



Værslitt vindu.



Uferdig omramming vindu fra bad mot garasje.



Omramming på vindu ligger tett på vannbrett beslag

Dører

Ytterdører:

1 etasje:

Malt balkongdør i tre fra soverom til balkong. ukjent alder.

Malt balkongdør i tre fra stue til altan/terrasse: ukjent alder

Lakkert hovedytterdør i teak. fra byggeår.

Underetasje:

Ytterdør lakkert tre. fra byggeår.

Eldre tredør til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

1 etasje:

Balkongdør fra soverom noe vanskelig å åpne og lukke.

Irr og rust på hengsler, gjelder begge dører.

Luke/dør til krypkjeller er værslitt og ubehandlet trevirke.

Dører fra byggeår har overgått over halvpartens forventet levetid, eldre dører har dårligere isoleringsgrad og kan ha sprø/stive pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Luke/dør til krypkjeller bør overflatebehandles.

Værslitte dører kan ha svekket beskyttelse mot fukt, noe som over tid kan føre til råte, sprekkdannelser eller dårlig isolasjon. Slitasje på malingen eller belegget gjør at treverket blir mer utsatt for vær og vind, noe som kan redusere dørens funksjonalitet og energieffektivitet. Det anbefales å utføre vedlikehold som sliping og påføring av ny maling eller beis for å beskytte dørens overflate. Ved synlige tegn på råte eller betydelig skader bør utskifting vurderes.



Hovedytterdør 1 etasje



Luke/dør til krypkjeller. Bør overflatebehandles.



Ytterdør underetasje



Irr/rust på hengsle til balkongdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 etasje:

Balkong fra soverom. Trekonstruksjon, rekkverk av tre, Glassfibertekking.

Altan fra stue. Betongdekke med steinheller og rekkverk av tre. Det er ikke tegn til bruk av tekking på betongdekket.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og uttetheter.

Trevirke har behov for overflatebehandling.

Rekkverk stolper ankret i betongdekket for altan mot sørvest har rennemerker etter rust.

Det er ikke synlig tegn til tekking på betongdekket. Det er synlig saltutslag og tegn til fukt inntrenging sett fra areal under betongdekket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak i forbindelse med fuktskjolder sett under fra betongdekket, bruken av arealet under er avgjørende. Det anbefales å utbedre og tette eventuelle sprekker og synlig armering i dekket for å forhindre videre utvikling.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelt omfang av utbedringer. Kostandsestimatet gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Oversikt balkong 1 etasje.



Værslitt trevirke for rekkverk. Må overflatebehandles.



Oversikt altan.



Fuktskjolder fra dekket, synlig armering. Synlig armering må tettes tildekkes.

Utvendige trapper

Støpt betong trapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Betong har stedvis mosegroe og sprekker.

Det er synlig rust på innfestinger til rekkverk i betongdekket.

Understøttet i eternitt for betongtrapp og rapos for inngangsparti i underetasje har sprekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at sprekker i betong tettes for å forhindre videre utvikling.

Eternitt er laget av asbest og sementblandinger. Fordi asbest er et helseskadelig materiale, har bruk av eternitt vært forbudt i Norge i mange år. Så lenge eternitt får stå i fred er de imidlertid helt ufarlige. Det er først når man skal borre, banke eller sage i dem at de kan avgi asbest i luften.

Det er derfor ikke bare å sette i gang med fjerning av eternitt. Hvis du har eternitt materialer som du ønsker å gjøre noe med, har du to alternativer: fjerne dem eller male. Det anbefales godkjente saneringsfirma dersom eternitt skal fjernes.

Tilstandsrapport



Utvendig betongtrapp med stein heller. Rekkverk av tre. Har behov for overflatebehandling. Betongtrapp



Eternittforskaling for understøtter til trapp har sprekker.



Støpt betongtrapp ved inngangsparti for underetasje. Understøtter har eternitt forskaling. Rustet innfesting for rekkverk.

TC 2 Andre utvendige forhold

- Innkjørsel til eiendommen er belagt med brostein og stein heller.

- Sluk ved inngang til krypkjeller, jevnlig etterses og renses for å forhindre at denne går tett og at vann samler seg for å så renne inn i krypekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

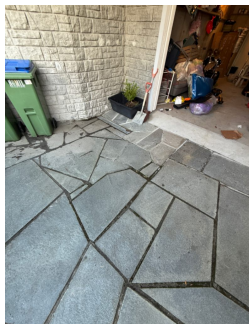
- Enkelte steinheller ved garasjen er løs fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Løse steiner må festes til underlaget.

Tilstandsrapport



Området med løs stein helle.



Sluk ved krypkjeller



Sluk ved krypkjeller

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

1 etasje:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte og tapetserte overflater:

Himling: Himlingsplater og trepanel.

Underetasje:

Gulv: Laminat flere typer, og belegg

Vegger: Tapetserte overflater og malte vegger.

Himling: himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er åpning i vegg/kasse og himling i vaskerom underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Befaringen foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Det gjøres med dette oppmerksom på at innredninger, lagrede gjenstander og faste installasjoner ikke er flyttet ved befaringen, med mindre det på befaringen er opplyst om skadede områder på overflater. Boligens overflater er av noe varierende alder og utførelse, deler er noe brukspreget, og vanlig oppussing bør påregnes, alt etter ønske og behov.

Normalt sett er det ved overtakelse av brukt eiendom umøblert. Det vil da ofte tydeligere fremkomme slikt som slitasje, krymp, riss, sprekker, spikerhull, fargeforskjeller og mulige misfarginger. Kjøper må legge til grunn at boligen er brukt og overflater ikke er nye.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Samt stubbloft over krypekjeller i fremre del av underetasjen mot sør.

Det er målt ca 10 - 25 mm høydeforskjell på gulv i stue i 1 etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er foretatt stikkprøver i flere rom som kjøkken, soverom og gang. Største nivåforskjeller er målt i stuen i området ved peis og midt på gulvet.

Tilstandsrapport

Det er målt ca 0-5 mm høydeforskjell på gulv i gang, stue og kjøkken i underetg over en lengde på ca 2 m. Det er registrert mindre nivåforskjeller mellom rommene, trolig på grunn av utført arbeid med gulvavretting.

Alle målinger er foretatt som stikkprøver i de ulike rom. Mindre avvik kan derfor forekomme.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri edelgass som dannes ved nedbrytning av grunnstoffet radium. Radium finnes i de fleste bergarter, men mest i uranrik granitt og alunskifer. Ved spontant radioaktivt nedbrytning av radon dannes såkalte radondøtre. Disse fester seg til lungevevet og avgir stråling. Høye radonnivåer innendørs er en medvirkende årsak til økt risiko for lungekreft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe ildsted i stue 1 etasje.

Ildsted i underetasje er frakoblet og pipe er tettet med blindelukk, det er ikke fremlagt dokumentasjon for type blindelukk. I utgangspunktet skal hullet tettes med samme materiale som pipen er laget av. Det er ikke fremlagt feierrapport.

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.

Det anbefales å innhente dokumentasjon for blindelukk benyttet for hullet i underetasje. Innhent feierrapport.

Tilstandsrapport



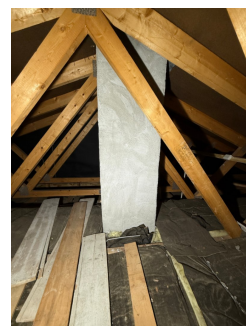
Pipe sett fra stue underetasje. Hull tettet med blindlokk



Sotluke i pipe, manglende ubrennbar plate under.



Ildsted stue 1 etasje.



Pipe sett fra kaldloft

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygningen har luftegrav i på nordvest side av bygningen, så grunnmuren til boligen ligger ikke i direkte kontakt med terreng. Vegger i underetasje mot terreng består av malte betongoverflater og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er foretatt fuktmåling med overflatesøk på vegg i boden mot luftegraven uten at dette ga utslag for forhøyet måling. Luftegraven har utvendig tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist mindre mengder saltutslag på vegg i bod i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid.

Tilstandsrapport



Tegn til saltutslag på nedre del av vegg sett fra bod.



Tegn til saltutslag på nedre del av vegg sett fra bod.



Avkalking i sprekk i betong sett fra luftegraven



Oversikt luftegrav

Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst til krypkjeller fra luke på østside av bygningen.

Det er foretatt stikkprøver med fuktmåling i trevirke bjelkelag i krypkjelleren. Målinger viser mellom 14 - 18 %.

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det er lagret organisk materialer(trevirke) krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

Bedre ventilasjon vil bidra til å dempe temperaturretterslepet i kryperommet. I tillegg fjernes fukttillskudd på grunn fuktig grunn. Forbedring av ventilasjonen bør kombineres med isolering av grunnen i kryperommet.

Eventuell fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter. Man må vurdere om det er behov for å legge ny drenering langs ringmuren, eventuelt å etablere en avskjærende drenering på oversiden av huset.

Det anbefales at alt av lagret organisk materialer fjernes.

Kostnadsestimat gjelder isolering av bakken i krypkjelleren. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget før en setter igang med arbeidet. Kostnadsestimatet kan variere ut i fra valg av materialer og metode.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oversikt krypkjeller.



Oversikt krypkjeller.



Fuktig grunn i krypkjelleren



Fuktmåling i synlig trevirke, målinger viser over referanseverdier.

TG 2 Innvendige trapper

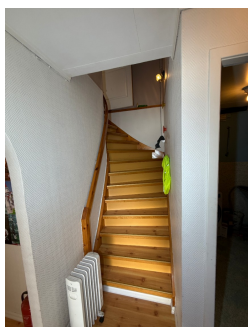
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport

TE 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.
Dører er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underetasje:

Malingslitt dør og listverk i stuen stue,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av dør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad underetasje:

Badet er fra byggeåret, men har oppgraderinger på overflater i senere tid. Det foreligger ikke dokumentasjon for utført arbeid.



Oversikt bad

UNDERETASJE > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekker i skjøyt i himlingsplaten.

Sprekk i tapet skjøyt

Det mangler tetting rundt gjennomføring for rør til servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at avviket skal lukkes må overflater utbedres.

Tilstandsrapport



Manglende tetting rundt rørgjennomføring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 fra dør til topp sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er profil langs gulv for dusjhjørnet. Eventuelt lekkasjevann uten for dusjhjørnet vil ikke gå til sluk. Profilen bygger også høyere enn dørterskel inn til rommet. Risiko for at vann kan gå til konstruksjonen utenfor badet. Misfarging i fuger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales utskifting av fuger.



Dusjhjørnet har profil langs gulvet som hindrer eventuelt vannsøl eller lekkasje vann utenfor dusjhjørnet å gå til sluk. Misfarging i fuger

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Ukjent løsning/type forhøyningsring benyttet i sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Et våtrom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing/vannsløp direkte på gulv, men må ha tettesjikt og eller dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad/vaskerom på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

TG 3 settes pga observerte forhold, alder på tettesjikt.
Kostnadsestimat gjelder renovering av bad/vaskerom.

Som midlertidig tiltak anbefales det å sette inn tett dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk, sluken må jevnlig etterses og renses.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk i gulv. Rustet skruer på klemring. Ukjent type forhøyningsring, tepet med gaffa teip.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er 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.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 - 9%

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom

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

Overflater:

Gulv: Betongulv med epoxymaling

Vegger: Malte plater, betong, malt, epoxymaling

Tak: Himlingsplater.

Opplegg for vaskemaskin

Bereder

Rustfritt vaskekar.

Avtrekk via ventil i vegg mot luftegrav.

Ikke oppvarming i rommet.

Plastsluk i gulv.

Fall er målt til 6-7 cm fra dør til topp sluk. Større lokalt fall i gulvet i området rundt sluken.

Vurdering av avvik:

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

Sprekk i epocxy gulv.

Ingen tettskikt.

Batteri for vaskekar lekker ved bruk

Uferdig overflate på vegg og tak.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Konsekvens/tiltak

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

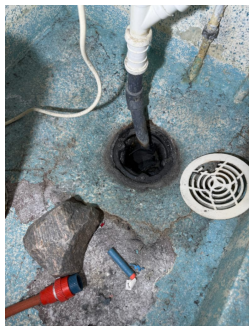
Et våtrom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing/vannsluke direkte på gulv, men må ha tetteskjikt og eller dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad/vaskerom på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

TG 3 settes pga observerte forhold, alder på tettesjikt.

Kostnadsestimat gjelder renovering av bad/vaskerom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Plastsluk i gulvet. Sprekk i epoxy



Uferdig overflater, vegg og himling



Oversikt vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod mot vaskekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0- 11%

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.



Fuktmåling i bunnsvill mot vaskerom

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etasje.

Badet er pusset opp i år 2015.

Det er opplyst i egenerklæringskjema at arbeidet er gjort delvis som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon for utført arbeid.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Oversikt bad



Oversikt bad

1 ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til fuktsvelling i nedre kant og skjøyt i baderomsplater på dusjen. Svertesopp i silikon i overgang mellom sokkel list og sokkelflis mellom gulv og vegg.

Utskifting og utbedring av silikon fuger.

Manglende eller lite silikon i plateskjøtene øker risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skjulte skader som råte og mugg. Dette kan redusere våtrommets levetid og i verste fall forårsake lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner. For å sikre tetthet bør fugene kompletteres med våtromsilikon, og eksisterende fuger vurderes for utskifting ved behov. Jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales.

Svelling i skjøter på baderomsplater tyder på fuktinntrengning, noe som kan svekke platene og gi økt risiko for skjulte skader som råte og mugg. Skadet materiale bør vurderes for utskifting



Tegn til fuktsvelling i nedrekant av baderomsplaten. Misfarging i fuger



Misfarging og lite silikon i overgang mellom sokkelist og baderomsplate.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dør til topp sluk på en avstand på ca 1,5 m. Rommet har lite fall og fallet er konsentrert i området rundt dusjhjørnet.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved lite fall på gulvet kan vann bli liggende på gulvet og ikke gå til sluk.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent og ikke dokumentert utførelse av membran i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplyst at dusjbatteri er skiftet i år 2024.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

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.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-8 %

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstill: 2017

Kilde: Eier



Oversikt kjøkken



Oversikt kjøkken

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Fuktskade/svelling i benkeskap under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Oversikt kjøkken

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

Vannrør for bad 1 etasje er skiftet ut til rør i rør i forbindelse med renovering av badet. Alder er ukjent
Fordeler for rør i rør er plassert på vegg i vaskerom underetasjen. Synlig opplegg.

Øvrige vannrør i boligen er kobberør, deler av rørføringer ser ut til å gå i innstøpt i gulv i underetasjen.

Boligen har flere vannstoppekraner plassert i bla vaskerom og i luke i vegg. Det er ukjent om hvilken som er hovedstoppekran. Det er også påvist stoppekran i luftegraven.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Eldre stengeventiler type seteventil har en risiko for å begynne å lekke eller ikke stenge ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

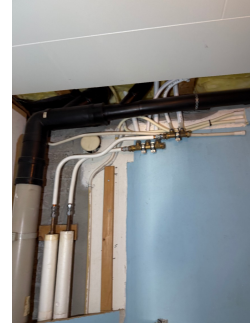
Dersom det skulle oppstå en lekkasje på vannrøret, vil lekkasjevannet ledes tilbake til fordeler og til vaskerommet. Eventuelt lekkasjevann vil havne i rommet. Dersom lekkasjen er stor nok, dette kan igjen medføre til skader på nærliggende bygningsdeler/vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



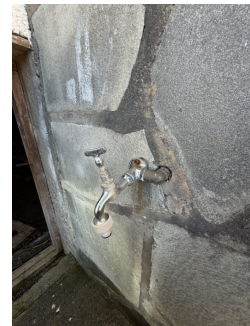
Stengeventil montert i vegg i gang underetasje.



Rør i rør fordeler plassert på vegg i vaskerom.



Stengeventil sett fra luftegraven



Utvendig kran ved inngang til krypkjeller. vanntilførsel må stenges i kalde perioder for å forhindre at den fryser. Drypp fra kranen på befaringsdagen.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og står plassert i vaskerom kjeller.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Tilstandsrapport

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Årsaken er den store brannfaren.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang.



Oversikt bereder



Oversikt bereder

ⓘ TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

EL anlegg fra byggeår med fornyinger i senere tid.
Elskap er plassert i gang underetasje.
Automatsikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Sætren elektro AS
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring for utført arbeid i år 2022, 2017 og 2015.
2022: Utskifting av inntak til automatsikringer, omlegging til 3-fas sikringssskap, Montering av overspenningsvern.
2017: Arbeid i forbindelse med Renovering kjøkken.
2015: Oppussing av badet i 1. etg ihht tilbudet. Tillegg for skjult installasjon i gang, 1. etg
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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

9. 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

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

Ja

11. 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



Oversikt elskap



Oversikt inntaksskap

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.

Brannvarslere i hver etasje og brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr 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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Tilstandsrapport

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1974.

Det er luftgrav i bakkant av grunnmuren, slik at grunnmur er ikke i direkte kontakt med terreng som er positivt.

Det er ikke synlig dreneringsrør sett fra luftgraven. Luftgrav har singel/puk i grunnen.

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 observert fuktig grunn i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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



TC 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Påviste skader må utbedres.

Fuktakkumulering i puss på grunn av for tett maling som ble brukt på fasader, er en vanlig årsak til frostskafer i fasadepuss. En annen årsak er lokal nedfuktning på grunn av defekt takrenne/nedløp eller beslag for vannbrett til vindu i fasaden.

Man må gjennomføre utbedring og lokal reparasjon av puss som ikke har heft til underlaget, puss med frostskafer. Er skadene omfattende, kan det være aktuelt med ompussing av hele eller deler av veggen.

Skader i malingsfilmen er en meget vanlig årsak til skader på pussede, blokkmurte fasader. Jo større damp tetthet malingen har, jo større følger har skader som sprekker og riss i malingen for puss og murverk. Malingsskader i form av blæring og/eller avflassing kan skyldes dårlig heft til underlaget eller til underliggende malingsjikt, mangelfull evne til å ta opp fukt- og temperaturbevegelser i underlaget, uheldig rask nedbrytning av viktige egenskaper på grunn av UV-stråling osv.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang. Riss/sprekker må tettes for å forhindre videre utvikling.

Kostnadsestimatet gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Malingavskaling



Riss og malingavskaling



Sprekk/riss i murpuss ved vindu sørsiden.



Sprekk i mur under altan.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong med i støpt stein og betongsteins mur.
Forstøtningsmur på sørside er naturstein, men ikke tilgjengelig for inspeksjon pga vegetasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekk i muren ved innkjørsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekken for å forhindre videre utvikling og overvåke tilstanden.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur nordøst.



Mur på nordside ved innkjørsel. Sprekk i mur



Natursteinsmur sørside.



Mur nordside ved innkjørsel.

📍 TG 2 Terrengeforhold

Eiendommen ligger i relativt skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Iht Fylkesatlas ligger eiendommen i aktsomhetsområde for steinsprang og skred.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål og står plassert i luftgrav.
Tanken ser ikke ut til å være i bruk i dag.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det er lukt fra oljetanken som kan være tegn til lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger. En del kommuner krever at denne skal fjernes helt fra eiendommen. I spesielle tilfeller kan de fylles igjen, men dette krever tillatelse fra kommunen.

Fra 2020 ble fyring med mineralolje for å varme opp boliger og andre bygg i hovedsak forbudt. Dersom kommunen ikke har vedtatt noen lokal forskrift, er det forurensningslovens § 7 som gjelder. Den sier at du som tankeier har ansvar for at tanken ikke forårsaker forurensning, og at du plikter å gjøre tiltak dersom forurensning fra tanken oppstår.

Oljetanker har begrenset levetid. Mange ståltanker antas å måtte byttes etter rundt 30 år. Når denne alderen overskrides blir risikoen for lekkasje stadig større. Ståltanker rustet; de utsettes for fukt både utenfra og innenfra, når oljen kondenserer.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av tanken og med kommunale krav.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oljetank plassert i luftegrav



Oljetank plassert i luftegrav

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
216 m²/188 m²

Enebolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Entré, 2 Gang, 5 Soverom, 2 Bad, Garasje, Vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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 5 800 000

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

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gate 7 46 ,6700 MÅLØY 163 m ² 1976 3 sov	13-05-2024	3 800 000	4 200 000		4 200 000	25 767
2 Gate 7 32 ,6700 MÅLØY 182 m ² 2005 4 sov	24-10-2024	4 290 000	4 000 000		4 000 000	21 978
3 Gate 3 151 ,6700 MÅLØY 111 m ² 1968 4 sov	15-09-2022	2 600 000	2 400 000		2 400 000	21 622
4 Gate 6 91 ,6700 MÅLØY 185 m ² 1971 5 sov	05-10-2022	3 100 000	3 450 000		3 450 000	18 649
5 Gate 5 71 ,6700 MÅLØY 212 m ² 1970 6 sov	20-06-2022	3 200 000	3 450 000		3 450 000	16 274
6 Gate 5 83 ,6700 MÅLØY 175 m ² 1950 5 sov	15-05-2023	2 790 000	2 650 000		2 650 000	15 143
7 Gate 5 102 ,6700 MÅLØY 181 m ² 1965 4 sov	09-03-2022	2 900 000	2 600 000		2 600 000	14 365
8 Gate 5 44 ,6700 MÅLØY 169 m ² 1971 3 sov	11-07-2024	2 690 000	2 250 000		2 250 000	13 314

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte eierkostnader til offentlige avgifter, forsikring og vedlikehold. Kr. 40 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 40 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 6 550 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 950 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 4 600 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 4 600 000

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. 1 200 000

Beregnet tomteverdi Kr. 1 200 000

Kommentar

Tomteverdi er markedsverdien til en råtomt, inklusive kostnader for opparbeidelse av teknisk anlegg, samt tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm.

Markedstilpasningen/attraktivitet fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt området er, eksempelvis nærheten til sentrum, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 5 800 000

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bodere
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)		
1 Etasje	99	28		127	25
Underetasje	89			89	
SUM	188	28			25
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad	Garasje	
Underetasje	Vaskerom, Bod, Bod 2, Soverom, Gang, Entré, Bad, Soverom 2, Stue, Kjøkken		

Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter etter bruken på befaringen.

TBA gjelder balkong fra soverom og altan.

Luftgrav og areal under altan på vestsiden er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger. Det er endringer i bruken av rom i forhold til fremlagte byggemeldingstegninger. Bod ved kjøkken i underetasje er slått sammen med kjøkken. Bod/hobbyrom er benyttet som soverom.

Å bruke endre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen.

Det kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue/soverom) eller omvendt den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Christian Høgstøyl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	317	228		0	648.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gate 7 30

Hjemmelshaver

Andal Inga Kristin Holvik, Lysne Knut

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygningen ligger sørvendt og har utsikt mot Måløystraumen, Måløy og tilstøtende områder. Kort vei til barnehage, barne og ungdomskole (under utbygging). Ca 5 km til Måløy videregående skole. Forholdsvis bratte veier i de øvre gatene i Måløy gjør det til en utfordring å ferdes med bil vinterstid. Det er fine friluftsområder i umiddelbar nærhet. God og rolig boområde

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Nedkjørsel og parkering på egen eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Planen består av et kart med reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen har, for eksempel bolig, fri område eller vei, og hvor høyt og stort en kan bygge. Hvis du planlegger å bygge på en eiendom, må du undersøke hvilken reguleringsplan som gjelder for den eiendom. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan med plan navn: Reguleringsplan for Gotteberg
Planidentifikasjon: 1439198808
Ikrafttredelsesdato: 29.11.1988
Eiendommen ligger i området for: Bolig
Reguleringsplanen kan lastes ned på følgende link: <https://www.arealplaner.no/4602/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4602&planidentifikasjon=1439198808>

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmur, støpt platting og trapp.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste forhold på eiendommen, pengeheftelser omtales generelt ikke i denne rapport. Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i tinglyste forhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.01.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.01.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser 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 befaringsbegrensningen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 fuktinnhold 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 slitasje: 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YP6183>

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