

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Fleselandsveien 428, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 287, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 20755-1191

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

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.

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! 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 strakstiltak 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig bygget 1998 beliggende i et sprett hytte område. Fritidsboligen har anlagt stor terrasse mot sør og vest. Det er gjort enkelte tiltak/oppgraderinger i den senere tid, se egenerklæringen.

-Fritidsboligen inneholder:

- Stue/kjøkken
- 2 soverom
- Bad
- Hems med soverom

Det er noe vedlikeholdsbehov, se de enkelte punkter i rapporten.

Ellers holder hytta normal standard ut i fra byggeår.

Det er kun fritidsboligen som inngår i rapporten.

Fritidsboligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal

bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det ansees som normalt utfra alder og tidens tann.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Fritidsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

Taket er tekket betongtakstein med undertak av sutakplater med duk..

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe med nytt beslag over tak

Stigtrinn til pipe for feier montert på tak

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Takkonstruksjonen av takstoler med undertak av sutakplater med duk.

Lukket konstruksjon med isolasjon med utvendig lufting over tak

Malte topphengslete trevinduer og faste vinduer med 2lags glass

Tett teak Inngangsdør, malt skyvedør i tre i stue.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Enkel utvendig tretrapp med rekkverk til terrassen

[Gå til side](#)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater: Laminat og furu gulv.

Veggoverflater: Tapet og panel

Takoverflater: Panel

Bad/vaskerom: Vinylbelegg på gulv og panel på vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Tre bjelkelag på ringmur og mellom etasjene som underlag for gulv.

Det er utført målinger i stue og soverom i 1 etg og hems

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

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Elementpipe med vedovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det

ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

Krypkjeller under fritidsboligen med delvis planert,

u planert kjeller/naturkjeller.

Trappa mellom 1 etasje og hems er ei enkel loft stige montert på vegg

Heltre furudører som innvendige dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad:

Bad har belegg på og panelte vegger og tak.

Det er montert innredning med laminert

benkeplate, vegghengt vask og toalett.

Hulltaking utført i soverom bak vask.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område 17%.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Furu gulv og panel på vegger.

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med løs gass komfyr.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Ikke montert kjøkkenventilatoren over kokesonen

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen har hovedsakelig kobberrør med plastkappe beliggende synlig i krypkjelleren. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden. Ikke montert elektrisk anlegg i fritidsboligen. Ikke montert brannvarsler eller brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast. Murt og pusset grunnmur i leca med støpt fundament under. Forstøtningsmur i naturstein. Terrenget forhold rundt fritidsboligen er skrånede med naturtomt. Vann og avløps rør i pvc. Tilknyttet privat stikkledning fra brønn. Septiktank av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

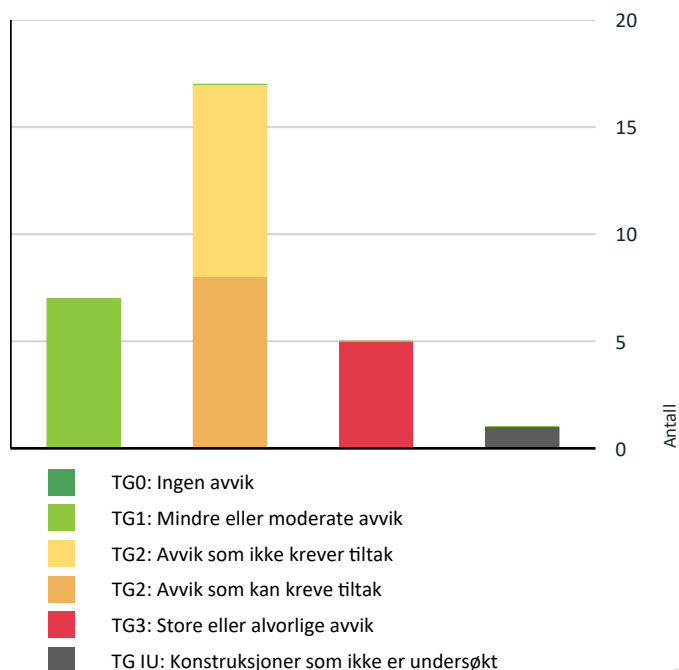
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Ikke framlagt tegninger

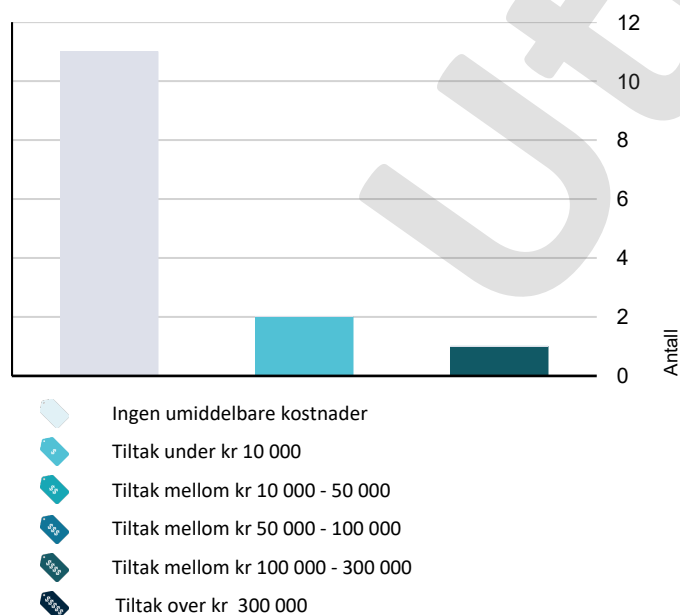
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er ikke innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Fritidsbolig.
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset informasjon ut over egenerklæring .

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Ikke montert brannvarsler eller brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Muren har en høyde på mellom 1 og 2 m, og det er ikke montert rekkverk på toppen av muren som sikring for å forhindre fall.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Ikke montert elektrisk anlegg i fritidsboligen

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takstein av eldre årgang med stedvis mose belagt.
Undertak av sutaksplater med duk.
Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Konstruksjonene har skjevheter.

Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg med innfesting av bjelkelag på kledning vil øke faren for skader/råte i kledning
Mangelfull understøttelse av terrassen.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset
gjenværende brukstid
Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år
TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på
befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon
åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I krypkjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og gulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.



Tomteforhold > Terengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er fare for vann inn mot mur/betonggulvet.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis mangelfull lufting bak kledning
Museband med mangelfull tetting bak kledning



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen ved pipe



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Skader i skyvedørs karm

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskillere.

Skader i stubbeloftsplater under gulv

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr/mus/sopp

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er avvik:

Enkelte dører som har dørblad som tar i dørkarm ved luking.

Skader i nedkant dørblad

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

Vann og avløps anlegget var avslått på befaringsstidspunktet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikehold og oppgraderinger behov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket betongtakstein med undertak av sutaksplater med duk. Taket ble inspisert fra nedkant tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takstein av eldre årgang med stedvis mose belagt.

Undertak av sutaksplater med duk.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekingen.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe med nytt beslag over tak

Stigtrinn til pipe for feier montert på tak

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis mangelfull lufting bak kledning

Museband med mangelfull tetting bak kledning

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Museband bak kledning bør ses over og forbedres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen av takstoler med undertak av sutaksplater med duk. Lukket konstruksjon med isolasjon med utvendig lufting over tak

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen ved pipe

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fukt merker under tak ved pipe

TG 1 Vinduer

Malte topphengslete trevinduer og faste vinduer med 2lags glass
Karmene i vinduer har normal værslitasje sprekker i treverket utvendig.

TG 2 Dører

Tett teak Inngangsdør, malt skyvedør i tre i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader i skyvedørs karm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må beregnes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skader i skyvedørs karm

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med noe vær- og aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg med innfesting av bjelkelag på kledning vil øke faren for skader/råte i kledning
Mangelfull understøttelse av terrassen.

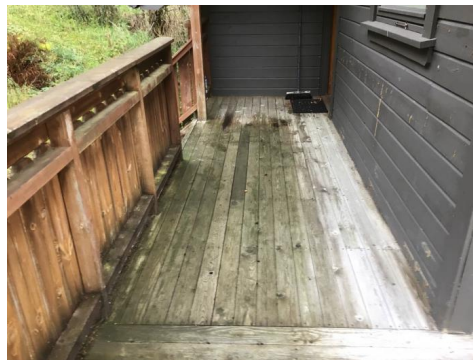
Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må gjøres tiltak på understøttelsen av terrassen.



Mangelfull understøttelse



TG 1 Utvendige trapper

Enkel utvendig tretrapp med rekkverk til terrassen

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater: Laminat og furu gulv.

Veggoverflater: Tapet og panel

Takoverflater: Panel

Bad/vaskerom: Vinylbelegg på gulv og panel på vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tre bjelkelag på ringmur og mellom etasjene som underlag for gulv. Det er utført målinger i stue og soverom i 1 etg og hems

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under fritidsboligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskillere.

Skader i stubbeloftsplater under gulv

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr/mus/sopp

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av understøttelsen av bjelkelaget

Tiltak på stubbeloftsplater må påregnes

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av mulige skadedyr/mus/sopp, tiltak må påregnes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe provisoriske understøttelser

! TG 2 Innvendige trapper

Trappa mellom 1 etasje og hems er ei enkel loft stige montert på vegg. Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Trappestigen fungerer som trapp til hems men det bør vurderes utskifting til en mer hensiktsmessig trapp til hems

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Innvendige dører

Heltre furudører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører som har dørblad som tar i dørkarm ved luking. Skader i nedkant dørblad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som har dørblad som tar borti dørkarm ved luking bør justeres. Tiltak på dørblad med skade må påregnes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skader i bunn dørblad

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad har belegg på og panelte vegger og tak. Det er montert innredning med laminert benkeplate, vegghengt vask og toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



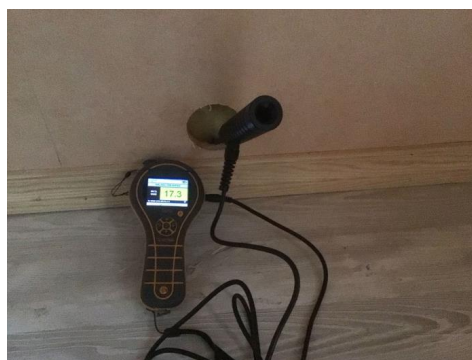
1 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak vask.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område 17%.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Furu gulv og panel på vegger.

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med løs gass komfyr.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Ikke montert kjøkkenventilatoren over kokesonen

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Fritidsboligen har hovedsakelig kobberør med plastkappe beliggende synlig i krypkjelleren.

Ingen lekkasje registrert på befaringstidspunkte

Vurdering av avvik:

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasjegrade og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringstidspunktet, men ved fremtidig renovering der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

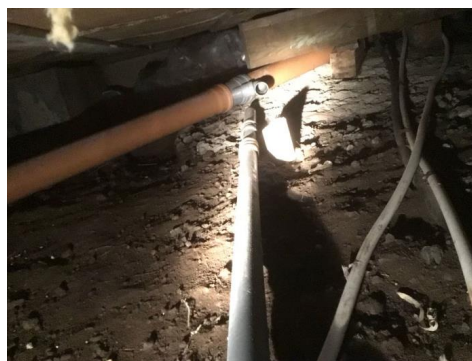
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og i krypkjelleren

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

! TG 1U Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Ikke montert elektrisk anlegg i fritidsboligen

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Ikke montert brannvarsler eller brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall mot bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I krypkjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og gulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt og pusset grunnmur i leca med støpt fundament under. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Muren har en høyde på mellom 1 og 2 m, og det er ikke montert rekkverk på toppen av muren som sikring for å forhindre fall.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak på natursteins muren på nåværende tidspunkt, bør holdes under oppsikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur langs kjellervegg

TG 2 Terrenghold

Terrenget forhold rundt fritidsboligen er skrånede med naturtomt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er fare for vann inn mot mur/betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt fritidsboligen.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmuren for å redusere fukt påkjenning på grunnmuren.



Terreng faller inn mot fritidsboligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Rørøpplagg er fra byggeår.

Tilknyttet privat stikkledning fra brønn.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Vann og avløps anlegget var avslått på befaringsstidspunkte

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Anlegget bør kontrolleres/sjekkes av fagpersoner

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent type.

Septiktank er ikke kontrollert da takstmann ikke innehar kunnskapen som kreves. Anbefaler ytterligere undersøkelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må kontrolleres, innhent dokumentasjon om mulig

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

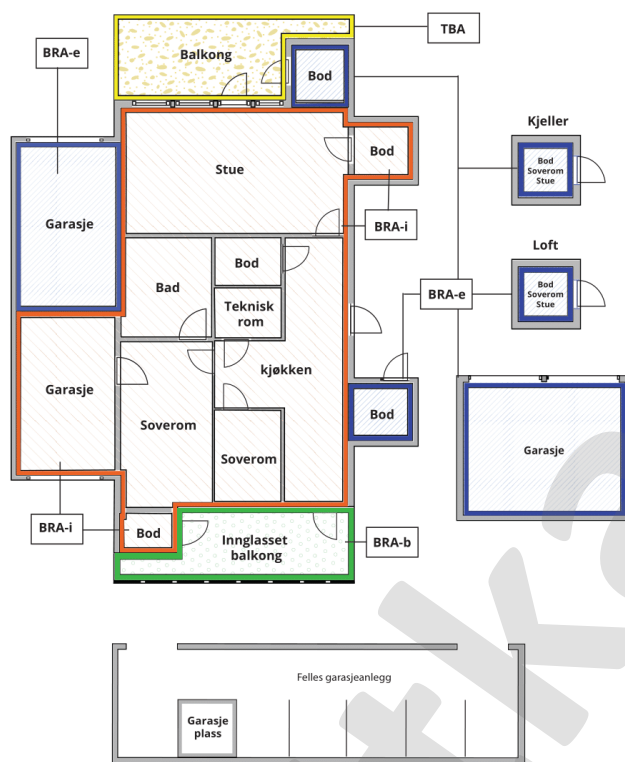
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	57			57		1	58
Hems	3			3		11	14
SUM	60					12	72
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad		
Hems	Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke framlagt tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er rom på hems som krever rømningsvei.

Vinduene tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Krav:

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter

Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	287	23		0	536.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Fleselandsveien 428							
Hjemmelshaver Nesheim Astrid Dagmar							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.10.2024		Gjennomgått	8	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

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

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