


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Prestegårdsvegen 33 , 3825 LUNDE

 NOME kommune

 gnr. 90, bnr. 17

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 320 m²



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 27.10.2024

Oppdragsnr.: 18943-1354

Referansenummer: DY1801

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Stensrød

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at taksmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- *Landbruk.
- *Skjønn
- *Næring.
- *Skade.
- *Bolig
- *Energirådgivning



Rapportansvarlig

A black and white image of a handwritten signature in cursive script, which appears to read 'Dag Stensrød'.

Dag Stensrød

dag@takstforum-telemark.no

952 55 184



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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig beliggende i Prestegårdsvegen 33 i Lunde ,
Nome kommune.
Boligen er bygget i 1990 i tre plan.

Boligen er hovedsaklig fra byggeår.

Bemerkninger er hovedsaklig på grunnlag av normal alder/
slitasje på konstruksjonen.
Drenering, terrasser, våtrom.
Se for øvrig rapportens spesifikke punkter for ytterligere
informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Beslag i plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra
byggeår. Fasade/kledning har liggende
bordkledning og utvendig forblending med lett
klinker blokker som er pusset.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt
ytterdør.
Stor heve skyvedør samt terrassedør i 2.etg.
Terrasse oppbygget i trekonstruksjon.
Rekkverk i treverk.
Utvendig trapper foran inngang med skifer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, teppe og
fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige
tak har malte plater og trepanel.
Overflaten er hovedsakelig av eldre årgang.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og lettklinker
elementer med tilfarer gulv.
Det er sjekket med laser i stue / kjøkken/ kontor
1.etg samt i stue og soverom 2.etg.
Høydeforskjell på ca 18 mm på kontor over hele
rommet.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er
heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et området med moderat / lav
radonforekomst. Kartet kan ikke benyttes til å
forutsi radon-konsentrasjon i enkelte bygninger.
Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon
i en bygning, er å gjennomføre, en måling.
Radonmåling er enkelt å gjennomføre og vi
anbefaler alltid at dette blir gjennomført der det
ikke foreligger.
Boligen har elementpipe, vedovn og peis med
innsats.
Boligen har lakkerte tretrapper som svingtrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Garasje.
Oppbygget med støpt gulv i betong, vegger i
lettklinker blokker. I himling er det elementer. El-
port åpner

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er flis på vegg/ gulv, og malte plater i himling.
Rommet inneholder opplegg til vaskemaskin og
vaskekar.
Varmekabel i gulv, ventilasjon via ventil i himling.

Bad

Bad 1.etg

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er flis p gulv/ vegg og malte plater i himling.
Rommet inneholder toalett, servant m/
innredning og badekar m/ dusj.
Det er varmekabel i gulv, ventilasjon via vifte .

Bad

Bad 2.etg

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er flis på gulv/ vegg og malte plater i himling.
Rommet inneholder servant m/ innredning ,
toalett og dusjkabinett
Varmekabel i gulv, ventilasjon via vifte på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr.
Innredningen er i heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Rommet inneholder toalett og servant.

Det er furu gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.

Kjølerom

Det er tregulv, vegger er malte plater og i himling er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er offentlig vann og kloakk. Vanninntaket er i plast .

Det er synlig avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Periodisk avtrekk.

Ventilasjon er vurdert utfra krav ved byggeår. Ved vurdering og fastsettelse av tilstandsgrad fraviker takstmann standarden og vurderer tilstand iht Forskrift til avhendingslova § 2-8. Vurderingen tilfredsstillende forskriften.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Overspenningsvern på 63 amp.

16 kurser med automatsikringer.

En kurs med jordfeil automat.

Eier opplyser at det er varmekabel på vaskerom, bad, og entre.

I stue og kjøkken er det eswa varme ifølge eier.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere .

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling ifølge eier.

Dreneringen er fra 1990.

Utvendig synlig platon som fuksikring, om det er platon rundt hele boligen er ukjent.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av naturstein og tørrstabledt stein/ blokker.

Det er skrått terreng rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	330 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	330 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

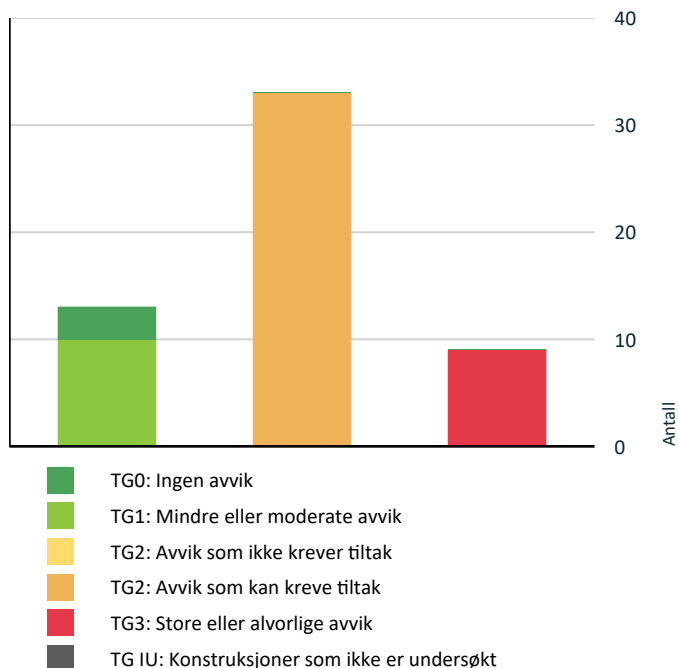
Enebolig

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

I underetasje er det på tegninger lagt opp til innredning av deler av etasje. I dag er det ingen innredde rom.

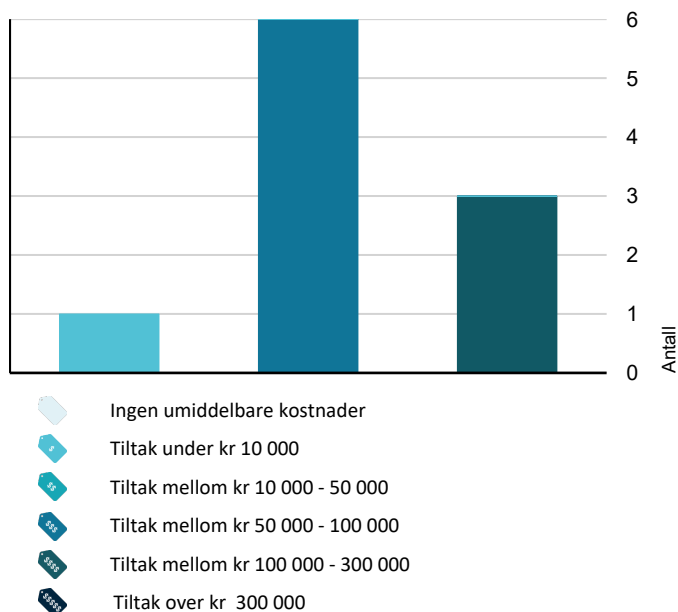
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.

Selger har derfor plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [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 - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold - 2 [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Det er en del mose på taket.

På den ene siden er det svært kort overlapp fra takstein til mønestein, kan medføre fuktinnsig ved slagregn / føykesnø.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å fjerne mose, da denne forringer brukstiden på takstein.

Vindskier har behov for vedlikehold/ utskiftninger.

En bør lage bedre omlapp på takstein ved møne.



! TG 2 Nedløp og beslag

Beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere:

Ru (Friksjonskoeffisient 0,5) behov for snøfangere med takvinkel fra og med 27°.

- Asfalt takbelegg med skiferbestrøing
- Shingel
- Ru betongtakstein
- Taksteinsprofilert metallplatetekning med ru overflatebehandling

Beslag begynner å få en del slitasje iht forventet brukstid. Noe avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Behov for noe vedlikehold.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og utvendig forblending med lett klinker blokker som er puset.

Vurdering av avvik:

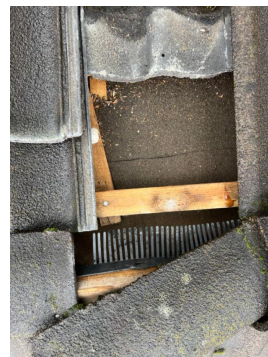
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen har svartesopp og stedvis avflassing .
Noe mindre riss/ sprekker i fasade med lett klinker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er spotter montert opp i skråtak, dette medfører varmegang opp i konstruksjonen, samt at plast ikke er tett rundt spottene.
Det er synlig noe kondensering i luftespalte på loft.
Eier har nå montert inn nye pærer som ikke gir mye varmegang.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Anbefaler å åpne i møne for bedre gjennomlufting.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er slitasje i glasslister.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt ytterdør.
Stor heve skyvedør samt terrassedør i 2.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppbygget i trekonstruksjon.
Rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

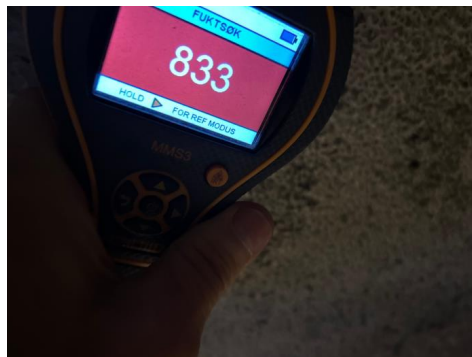
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er gulv med lettklinker elementer og kledd med flis.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er sjekket med fukt indikator i innvendig tak i garasje, registrert høye fukt variasjoner.

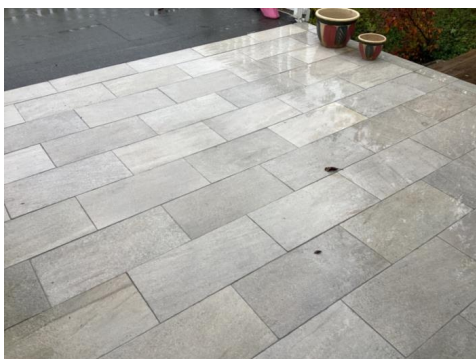
Mangler rekkverk i overgang betongtrapp.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Terrasse i 2,etg
Oppbygget i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Behov for vedlikhold.



! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapper foran inngangtmed skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trappene har slitasje, noe bom i skifer, behov for spekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold.



TG 1 Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp i betong, ned fra terrasse



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu parkett, Natural pure oak, teppe og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflaten er hovedsakelig av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

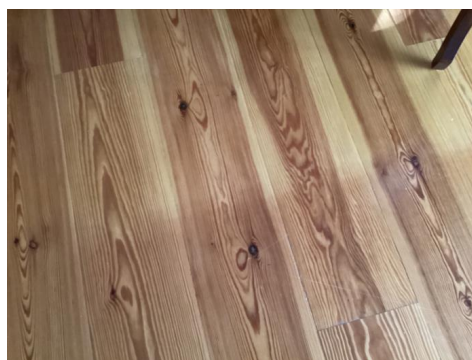
- Det er avvik:

Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje. Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater da dette er en smakssak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe behov for oppussing/ oppgradering etter individuelle ønsker og smak.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og lettklinker elementer med tilfarer gulv. Det er sjekket med laser i stue / kjøkken/ kontor 1.etg samt i stue og soverom 2.etg.

Høydeforskjell på ca 18 mm på kontor over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Litt kneppelyder/ knirk i gulv.

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.

TG 2 Radon

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

Boligen ligger i et området med moderat / lav radonforekomst. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjon i enkelte bygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre, en måling. Radonmåling er enkelt å gjennomføre og vi anbefaler alltid at dette blir gjennomført der det ikke foreligger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i 1 delevegger i trekonstruksjon. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er kun innvendige delevegger i treverk i underetasje, det er målt 22% vektprosent i svill.

17 vektprosent gir ikke fare for skader eller muggdannelse. Men i en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fukttilskudd, feks fra grunn.

I trevirke (Gran) er 26 vektprosent vått trevirke og 17 vektprosent eller lavere tilsier ikke fuktig trevirke.

Uteluftas vandampinnhold varierer med årstida og geografisk beliggenhet. RF i utelufta er vanligvis lavest om våren og høyest om høsten og vinteren. I en krypkjeller eller luftet loft vil det dermed være normalt å måle høyere vektprosent fukt i trevirke om vinteren enn om sommeren.

Fukten slik den fremstår på befaringsdagen vurderes å ikke være av større konstruksjonsmessig betydning, såfremt god ventilering ivaretas og tiltak for å redusere fuktopptrekk fra grunn. Fukten gjør det lite hensiktsmessig å etablere utlekting med isolering av grunnmur da dette vil medføre en magasinerings av fukt med påfølgende fuktskader i utlekting. Det anbefales å holde underetasjen under løpende observasjon med tanke på eventuell utvikling av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at det å kle inn murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med fare for en magasinerings av fukt og påfølgende fuktskader. Hvis det skal innredes rom, må det gjøres tiltak med fuktsikring eller montere kryppgrunnsavfukter.



! TG 2 Innvendige trapper

Trapp fra u.etg.
Boligen har lakkert tretrapp som svingtrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Anbefaler å montere barnesikring i trinn.



! TG 2 Innvendige trapper - 2

Trapp til 2.etg.
Boligen har lakkert tretrapp som svingtrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Garasje.

Oppbygget med støpt gulv i betong, vegger i lettklinker blokker. I himling er det elementer. El-port åpner

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at el poståpner er defekt , noe avskalling i puss over port.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold/ utskiftninger.



! TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Bod med inngang fra terrasse.

Oppbygget i trekonstruksjon og tilfarer gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sjekket med hammerelektrode i vegg, målt 18 % vektprosent. Dett tilsier at vegger har et fukttilskudd. Det lukter mugg i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I bygninger tørker fukt i konstruksjonene over tid. Ved nye bygg/konstruksjoner skal det ikke være høyere fukt enn 17 vektprosent fukt (tidligere var grensen 20 vektprosent) i trevirke inne i en konstruksjon. I løpet årene (tid) vil fukten i trevirke transporteres ut og vektprosent vil da synke. Eldre konstruksjoner skal da ha lavere fukt innhold i område 8-12 vektprosent, avhengig av alder og lokale klimatiske forhold. Er det høyere fukt i en eldre konstruksjonen, tilsier det at det blir tilført fukt (Fukttilskudd) og ytterligere undersøkelser må foretas for å avdekke årsak og konsekvens. Årsak kan være fukttilskudd via vann eller høy fukt (%-RF) via omliggende luft.

Det må utføres ytterligere undersøkelser. Påregelig med påkostninger.



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er flis på vegg/ gulv, og malte plater i himling.

Rommet inneholder opplegg til vaskemaskin og vaskekar.

Varmekabel i gulv, ventilasjon via ventil i himling.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Lufteventil er løs.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Rommet er utgått på normal brukstid og anbefales utskiftet.



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1 ETASJE > VASKEROM

! 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 membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Flis er sprukket .

Ikke synlig membran/ slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen er utgått på normal brukstid og anbefales utskiftet i sin helhet med ny membran .

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekar.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i I kontor mot vaskerom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Målingen viser ikke utslag og apparatet gir ikke utslag før ca 8% vektprosent . Dermed er det 8 % vektprosent eller mindre, vurdert som tørt.



1 ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etg
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er flis p gulv/ vegg og malte plater i himling.
Rommet inneholder toalett, servant m/ innredning og badekar m/ dusj.
Det er varmekabel i gulv, ventilasjon via vifte .



1 ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konstruksjonen er utgått på normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Hoved kostnader til oppgradering legges til i konstruksjonen, sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. mm

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke sluk i rommet, sluket er under badekar. Rommet er ikke bygget opp som et våtrom iht dagen forskrift.
Det må gjøres åpning i innmur badekar for å få tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet anbefales fornyet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Sluk er ikke tilgjengelig og ikke inspisert.

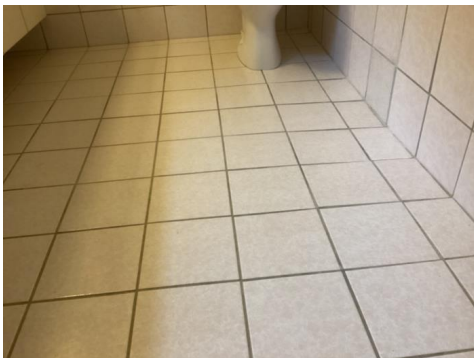
Rommet er ikke oppbygget som et våtrom iht dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet anbefales fornyet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitær utstyr begynner å få en vensentlig alder iht forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregelig med utskiftninger på sikt.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte utstyr begynner å få en vensentlig alder iht forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

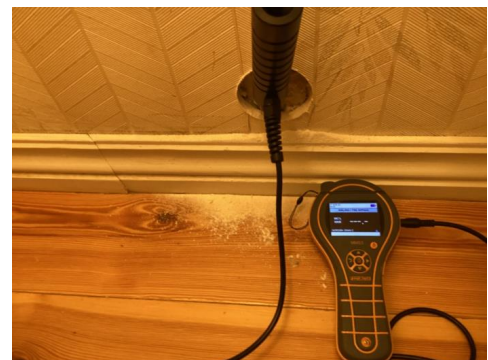
Påregelig med utskiftninger på sikt.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i l toalettrom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Målingen viser er ikke utslag og apparatet gir ikke utslag før ca 8% vektprosent . Dermed er det 8 % vektprosent eller mindre, som er tørt.



2 ETASJE > BAD

Generell

Bad 2.etg

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er flis på gulv/ vegg og malte plater i himling.

Rommet inneholder servant m/ innredning , toalett og dusjkabinett

Varmekabel i gulv, ventilasjon via vifte på vegg.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konstruksjonene er utgått på normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å skifte ut konstruksjonen.



2 ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Stedvis feil fall til sluk, fall mot hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er motfall til sluk, fall mot yttervegger/ hjørne.

Det er sprekker i silikon fuge mellom gulv/vegg.

Konstruksjonen er utgått på forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å fornye rommet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2 ETASJE > 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 membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er utgått på forventet brukstid.

Ikke synlig slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å fornye rommet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

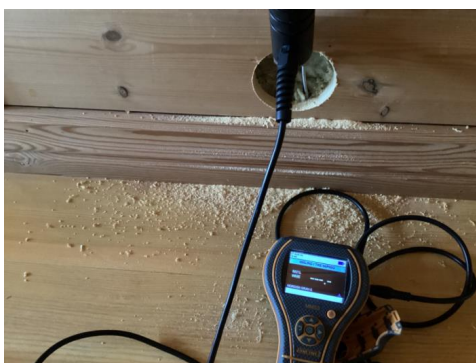
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l stue mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Målingen viser ikke utslag og apparatet gir ikke utslag før ca 8% vektprosent . Dermed er det 8 % vektprosent eller mindre, vurdert som tørt.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr. Innredningen er i heltre.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler deksel over lys.

Ventilatoren begynner å få en vesentlig alder iht forventet brukstid .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noe vedlikehold.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Rommet inneholder toalett og servant.

Det er furu gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Sanitær utstyr begynner å få en vesentlig alder iht forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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



1 ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom

Det er tregulv, vegger er malte plater og i himling er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Rommet er ikke oppbygget som rom i rommet iht standard.

Det er ikke montert kjøleromsdør

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Tilstandsrapport

Skal rommet brukes som kjølerom må det bygges om.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er offentlig vann og kloakk. Vanninntaket er i plast .Begrenset inspisert pga. skjult anlegg.
Stoppekran er merket og funksjons testet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast. Begrenset mulighet for inspeksjon pga.skjult anlegg.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Periodisk avtrekk.

Ventilasjon er vurdert utfra krav ved byggeår. Ved vurdering og fastsettelse av tilstandsgrad fraviker takstmann standarden og vurderer tilstand iht Forskrift til avhendingslova § 2-8. Vurderingen tilfredsstillende forskriften.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! 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 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.

Overspenningsvern på 63 amp.
16 kurser med automatsikringer.
En kurs med jordfeil automat.

Eier opplyser at det er varmekabel på vaskerom, baderom, og entre.
I stue og kjøkken er det eswa varme ifølge eier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er samsvarserklæring på arbeider utført i 2024. Hovedanlegget har ingen samsvarserklæring da det er fra 1990, krav om samsvarserklæring kom i 1999.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Nei



! 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.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere .

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling ifølge Eier.

! TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1990.

Utvendig synlig platon som fuksikring, om det er platon rundt hele boligen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Synlig vanninnsig i rom mot syd. Her går det ned et nedløpsrør som erfaringsmessig er tett slik at det blir vanninntrengning, Tett taknedløp ved inngang til boligen, se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Lokal utbedring må utføres.

Viktig å få staket opp takvann , slik at det ikke blir maganisering av vann mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe avflassing av puss på baksiden av boligen.
Sprekker/ setninger må tettes , slik at de ikke utvikler seg.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Behov for vedlikehold.



! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og tørrstabledt stein/ blokker.

Vurdering av avvik:

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

Ved inngang er det oppbygget forstøtningsmur som blomsterbed. Det er utsklidning av stein.

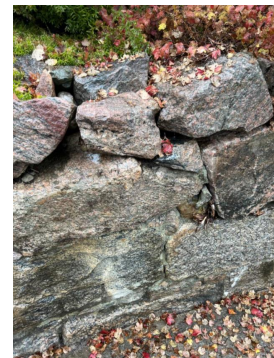
Det er store forstøtningsmurer i stein, disse har løse stein på topp av mur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Løse stein må sikres/ mures for å unngå at små barn kan få stein over seg.

Ellers behov for vedlikehold/ utbedringer.



Tilstandsrapport



Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Begrenset inspisert på grunnlag av anlegg under bakkenivå.

! TG 2 Terrengforhold

Det er skrått terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Iht. Bygg Forsk anbefaling bør det i en avstand på ca. 3 meter være hellning 1:50 vekk fra husets grunnmur.

Her er hellningsforhold stedvis feil, og har behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Terrengforhold - 2

Stort hellelagt areal i gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svanker, vannansamlinger. På deler er det en del mosegroing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

330 m²/320 m²

Enebolig: 2 Stuer, Kjøkken, Entré, Hall, Vaskerom, Toalettrom, Kontor, Kjølerom, 2 Bad, 5 Bod, 3 Soverom, 2 Garasjer, Kjellerstue, Vindfang, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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 5 150 000

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

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Markedsvurdering

Enebolig beliggende i Prestegårdsvegen 33 i Lunde , Nome kommune.

Boligen er bygget i 1990 i tre plan.

Boligen er bygget med grunnmur i lettklinker blokker.

Etasjesiller mellom underetasje og 1.etg i element dekke.

Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med liggende kledning og forblending med lettklinker blokker som er pusset.

Takkonstruksjon er oppbygget som saltak og tekket med takstein.

Boligen/ bygningsmassen er hovedsakelig fra byggeår.

Tomten er på 886,70 m² og er en eiendomstomt.

Det er kommunalt vann og avløp. Privat felles vei på stikkvei.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker. Omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Markedsverdien er basert på eiendommens beliggenhet og beskaffenhet, samt vedlikeholdsstatus på boligen, avstand til skole, barnehage og nærbutikk, samt vår erfaring på lignende eiendommer i området.

Prisen på sammenlignbare eiendommer ligger mellom kr 18.800-22.000 pr m2 Primærrom.

Markedsverdien settes under teknisk verdi pga en del usikkerhet med konstruksjonen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ajertoppen 34 ,3825 LUNDE 206 m ² 1964 4 sov	01-07-2024	4 900 000	4 550 000		4 550 000	22 087
2 Ajervegen 34 ,3825 LUNDE 206 m ² 1964 3 sov	03-04-2024	3 900 000	3 900 000		3 900 000	18 932
3 Holteheia 135 ,3825 LUNDE 239 m ² 1992 5 sov	24-03-2024	4 900 000	4 500 000		4 500 000	18 828
4 Myrlandvegen 39 ,3825 LUNDE 213 m ² 1930 4 sov	02-09-2024	4 300 000	4 000 000		4 000 000	18 779

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

Kommunale avgifter stipulert kostnad i 2024 Kr. 35 640

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 35 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 7 600 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 3 300 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 4 300 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 4 300 000

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. 850 000

Beregnet tomteverdi Kr. 850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 5 150 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

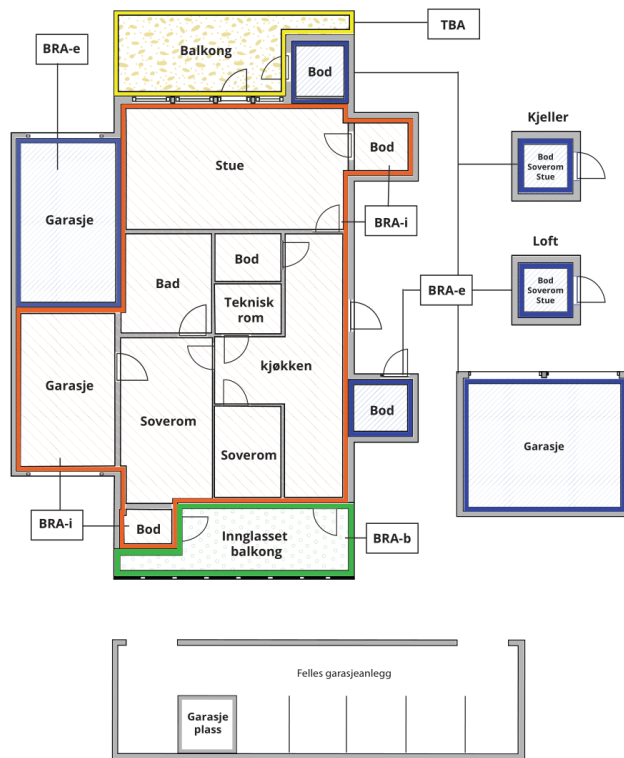
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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	118	10		128	68
2 Etasje	54			54	10
Underetasje	148			148	
SUM	320	10			78
SUM BRA	330				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue , Kjøkken , Entré , Hall , Vaskerom , Toalettrom , Kontor , Kjølerom , Bad , Soverom	Bod	
2 Etasje	Stue , Bad , Soverom , Soverom 2		
Underetasje	Garasje , Garasje 2, Bod 3, Vindfang , Bod 5, Bod 2, Gang , Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasje er det på tegninger lagt opp til innredning av deler av etasje. I dag er det ingen innredde rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	148

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Dag Stensrød Inger Kristin Tveitan	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4018 NOME	90	17		0	886.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prestegårdsvegen 33

Hjemmelshaver

Nelson Aase Berit Hermansen, Tveitan Inger
Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Prestegårdsvegen 33 i Lunde , Nome kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en eiendomstomt på 886,70 m² Tomten er opparbeidet med støttemurer og stort areal/ gårdsplass med belegningsstein. Ellers er tomten delvis naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Statens kartverk 09.10.2024: 2003/2076-2/32 BRUKSRETT07.08.2003 Rettighetshavere Ingebjørg Hermansen og hennes ektefelle.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 000 000	2003	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.10.2024		Gjennomgått		Nei
Energirapport	07.10.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	07.10.2024		Fremvist		Nei
Egenerklæring	20.10.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og 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.
- Areal 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 bygnings sakkyndiges 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygnings sakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.