

Tilstandsrapport

📍 Audnedalsveien 1033, 4520 LINDESNES

📖 LINDESNES kommune

gnr. 508, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 579 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 22.11.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 20835-1423

Referansenummer: AX6302

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Takstmann & Byggesetter Kristian Torland mob: 992 76 076
Takstmann & Byggesetter Leif Vinsjevik: 412 30 081
Org nr 915 369 047 mva epost: Lindesnestakst@lindesnestakst.no

Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik

Uavhengig Takstingeniør

leif@lindesnestakst.no

412 30 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger landlig langs Audnedalsveien i Lindenes kommune. Opparbeidet med innkjørsel og hage. Boligen er av eldre ukjent årgang men antatt ca. 150 år. Det finnes begrensede opplysninger om objektet da boligen blir solgt som dødsbo. Innholdsrik bolig over 4 plan samt med uthus, låve og romslig tomt.

Bemerk at høyder er ikke etter dagens standard i boligen men normalt ref. byggeår.

Rapporten er en oppdatert rapport fra November 2023 med ny befaring 22 November 2024.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

TG 2, Mindre og moderate avvik uten umiddelbare kostnader:

- Det mangler snøfangere og stigetrinn til feier.
- Vinduer og utvendig kledning er stort sett fra byggeår.
- Møneås er preget av tidligere fuktskade og bør forsterkes.
- Det er høydeavvik på gulver.
- Det er funnet spor av borebiller på loftet.
- Ukjent alder /kvalitet på utvendige vann og avløpsnett.
- Takrenner har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Pipebeslag er eldre.
- Det er ingen eller lite lufting i nedre del av kledning.
- Deler av møneås er svekket og bør forsterkes.
- Utvendig bislagsdør er svekket og utett.
- Rekkverk på utvendig trapp er lavt og har store åpninger.
- Innvendige overflater trenger fornyelse
- Det er påvist noe løs puss og saltutslag på grunnmurer i kjeller.
- Flere innvendige dører er vindskjeve.
- Bad/vaskerom i 1 etasje har lite fall på gulv, vindu i våtsone, uegnede materialer på vegger samt uvirksom vifte.
- Bad 2 etasje er ikke ferdigstilt og ikke videre vurdert.
- Det er ukjent avtrekk på vifte kjøkken.
- Avrenning fra rør i rør system ledes ikke til sluk.
- Ukjent alder på avløpsrør.
- Det mangler ventiler i flere oppholdsrom.
- Varmepumpe har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- VVS tank mangler godkjent avrenning.
- Ukjent alder på drenering.
- Det er småsprekker i gråsteins grunnmurer.

- Bolig ligger i aktsomhetsområde for flom i Audnaelva.
- Det foreligger få opplysninger om septiktank.

TG 3 , store alvorlige avvik:

- Flere vinduer er fra byggeår og bør skiftes .
Kostnadsestimat 100-300 000 kr
- Det er høydeavvik på over 30 mm på innvendige gulver
Kostnadsestimat under 10 000 kr
- Alle sider på pipeløp er ikke synlig for inspeksjon.
Kostnadsestimat 10-50 000 kr
- Innvendig trapp mangler rekkverk.
Kostnadsestimat 10-50 000 kr
- El-anlegg bør/må gjennomgås av fagfolk
Kostnadsestimat 10- 50 000 kr
- Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.
Kostnadsestimat under 10 000 kr

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Bolig over 4 etasjer.
- Nyere kjøkken.
- Nyere bad i 1 etasje.
- 2 nye vinduer i 1 etasje.
- Romslig hage.
- Eget uthus og stor låve medfølger.
- Bakerovngrue etablert i kjeller.
- Nyere innvendig røranlegg.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindenesstakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunale arkiver

Uthus

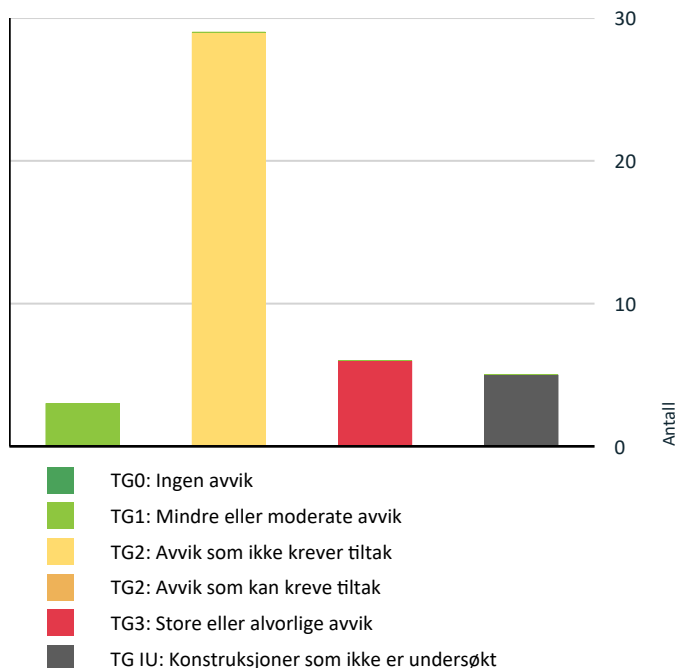
- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

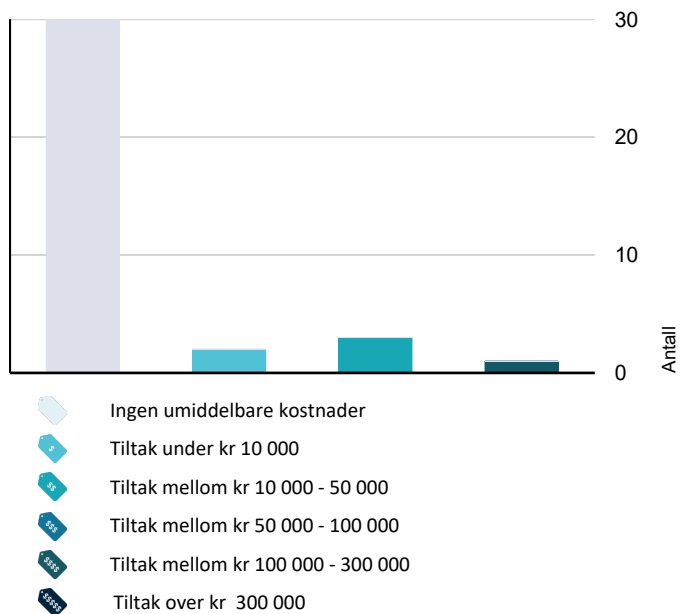
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av bolig liggende på Spilling nord for Vigeland i Lindesnes kommune. Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler. Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten. Rapporten baserer seg på bakgrunn av befarings samt kommunale opplysninger. Boligen selges med fullmakt og det finnes begrensede opplysninger om objektet. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1850

Kommentar

Ukjent byggeår, kun antatt .

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Antatt byggeår bad/vaskerom 1 etasje
2015	Modernisering	Nytt kjøkken
2019	Modernisering	Påbegynt nytt bad 2 etasje men ikke ferdigstilt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak av betongtakstein og undertak av bordtak med påliggende nyere sutak.

Det er ukjent alder på taktekke men det er lagt før 2012.

Ved inspeksjon på øversteloft er det ikke påvist lekkasjer i synlige deler av undertak.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på taktekke.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Nedløp og beslag

Plast takrenner og nedløp av eldre ukjent alder.

Nedløpsrør ledes til under bakken til ukjent sted.

Det er påvist rustne rennekroker.

Bunn pipebeslag av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Pipebeslag er av eldre ukjent kvalitet.

Det er påvist flere rustne rennekroker.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- 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.

Det anbefales å montere snøfangere på taket.

Pipebeslag anbefales å sjekkes for utettheter.

Det må påberegnes utskifting av takrenner de neste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger bestående av eldre tømmerkonstruksjon med stående ytterkledning.

Deler av gavlvegg mot sørøst er fornyet i senere tid med vindtetting og ny kledning.

Tømmerkonstruksjon er skjult og ikke videre undersøkt.

Det er påvist enkelte råteskadede bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist enkelte råteskadede kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadede kledningsbord bør snarest skiftes ut. Kledningsbord er eneste beskyttelse mot tømmerkonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon bestående av bukke og åsesystem med takbord som bærende undertak.

På loftet er konstruksjonen åpen for inspeksjon og det er skiftet en del takbord ved bytte av taktekke og sutaksplater er synlig flere plasser. Det er ukjent hvilket årstall disse takbord er skiftet.

Det må forventes svai og skjevheter i slike konstruksjoner.

Dimensjonering er fra datidens byggeskikk.

Deler av møneås er svekket antatt pga. tidligere fuktinntrengninger og denne bør snarest forsterkes i overgang med friskt treverk.

Det er påvist enkelte misfarginger på flere takbord men overflater er tørr på befaringsdagen.

Det er påvist spor av borebiller på bjelker i takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av møneåsen er svekket pga. tidligere fuktskade.

Det er påvist spor av borebiller på krypeloftet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Møneåsen bør forsterkes med friskt treverk. Ta kontakt med fagfolk for videre utbedrelser.

Det anbefales behandling mot borebiller før innflytting. Ta kontakt med skadedyrfirma for videre utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Trevinduer med koblet glass 2+1 glass. Gjelder kjøkken og badevindu. Kjøkkenvindu er fra 2006 og badevindu fra antatt samme år.

TG 3 Vinduer - 2

Malte trevinduer med enkelt glass fra antatt byggeår. De fleste vinduer er preget av begynnende råte og kondensskader og bør skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De fleste eldre vinduer må påberegnes å skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

Malt dobbel hoveddør i tre. Ukjent alder og dør er etter produksjonsår malt utvendig.

Bislagsdør er i enkel utførelse og av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Bislagsdør er utett, vindskjev og har begynnende råteskader i bunn dørblad.

Hoveddør har noe svellinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påberegnes å skifte bislagsdør den neste tiden.

Listverk rundt dobbel hoveddør bør vurderes å skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp ved inngangsdør.

Rekkverk i stål med noe rust.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er lavere enn 90 cm og har store åpninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å lage rekkverk etter dagens forskrifter med minst 90 cm høyde og maks åpninger i rekkverk på 10 cm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulver med laminat, belegg, furugulv og tepper.

Vegger med trepanel, tapet og synlige malte tømmervegger.

Himlinger med malt panel og plater og med synlige takbjelker i de fleste rom.

Enkelte laminatgulver er ikke ferdigstilt og mangler sluttlist. Flere tepper er preget av slitasje og enkelte furugulv er delvis malt uten slutføring. Det må forventes at eldre furugulv har sprekker og er noe ujevn i overflater.

Ukjent alder på overflater men de fleste overflater veggoverflater er godt ivaretatt med maling etc.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes å skifte ut enkelte gulver samt slutføring av disse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med bærende undergulv av furugulv. I slike eldre boliger må det forventes høydeavvik og ujevnheter utover normalen samt noe knirk. Det er noe svekkelser i gulvbord ved hoveddør. Det er synlige takbjelker mellom etasjer. Dimensjonering etter datidens byggeskikk.

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.

I slike eldre boliger er det nokså normalt, og en del av sjarmen, med skjevheter og ujevnheter samt større høydeavvik. Kostnadsestimat blir ikke satt da avviket sjelden kan rettes opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Radon

Radonsperre var ikke aktuell mht. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Pipe og ildsted

2 stk. mursteinspiper etablert i boligen. Det er peis i en stue i 1 etasje samt vedovner i stue i 1 og 2 etasje.

Det er også etablert bakergrue i kjeller samt feieluke i en pipe i kjeller. En av sidene på piper er ikke synlige for inspeksjon i 1 etasje og det er påvist enkelte små riss i piper.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

En side på begge piper er ikke synlige for inspeksjon i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må synliggjøres for inspeksjon eller det må installeres innerrør i pipeløp for å lukke avviket.

Ta kontakt med stedlige brannvesen for inspeksjon og videre saksgang. Kostnadsestimat er kostnader for synliggjøring av pipevanger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med betonggulv og vegger med pussede gråsteinsmurer. Det er påvist noe saltutslag og løs puss på vegger, noe som antyder fuktpress fra utsiden. Rom under terreng er høyrisikoner for fuktinntrengninger og må jevnlig sjekkes og overvåkes for å i en tidlig fase oppdage avvik som må utbedres. Det er ikke påvist stående vann på gulver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist noe løs puss samt noe saltutslag på gråsteinsvegger

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.

Overvåk overflater jevnlig for å i en tidlig fase avdekke unormale forhold.

Bemerk at rom under terreng er høyrisikoner for fuktinntrenging og kan variere fra vegg til vegg.

Les også punkt drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Kryp kjeller

To rom i kjeller har lav takhøyde og regnes som krypkjeller samt så er rom under bad/vaskerom i 1 etasje ikke tilgjengelig for inspeksjon. Les forøvrig punkt "rom under terreng" for utfyllende opplysninger.

Krypkjeller er beregnet for ikke tilgjengelig rom bak bakergrue /under bad/vaskerom. Denne delen av kjeller er ikke videre vurdert medbør gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tilstandsrapport

Krypkjeller under bad/vaskerom er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tepper i trinn på hovedtrapp.
Rekkverk er under 90 cm og har store åpninger mellom rekkverksbord.
Trapp til loftet mangler rekkverk i trappeløp og returrekke på loftet
Trapp til kjeller i ujevn betong/ gråsteinsutførelse og med lav frihøyde.

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 er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk og retur rekke på trapp til loftet.
Rekkverk på trapp til 2 etasje er lavere enn 90 cm og har store åpninger mellom rekkverksbord.
Det mangler håndrekk på veggsider.
Det er lav frihøyde i trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må monteres rekkverk og returrekke på loftstrapp for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Malte eldre tredører fra antatt byggeår.
Enkelte dører er vindskjev og skraper mot karmen.
Flere dører er plumbert og ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører er vindskjev og skraper mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører kan forsøkes å justeres men kan være utfordrende på slike eldre dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Baderom er ifølge arving påbegynt i 2019.
Det er belegg på gulv og baderomsplater på vegger samt panel i taket.

Våtrommet er ikke slutført og er ikke videre vurdert.

Badet mangler sluttmontering av veggplater, listverk, ventilasjon, elektro og vann og avløp.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Overflater vegger og himling

Baderomspanel på vegger samt panel i tak.
Arbeider er ikke sluttmontert og er ikke videre vurdert

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg med oppkant bak baderomspanel.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser men ifølge arvinger belegg lagt ny i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Badet er ikke slutført og det er ukjent type innredning og fallsone er uklær.

Det er ca 10 mm oppkant ved dørterskel og tilnærmet flatt mot slukområde.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Baderommet må slutføres før videre vurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med belegg bak klemring.
ukjent alder på sluk men antatt ca 10-12 år.
Belegg er nytt i 2019 og er lagt med oppkant bak baderomspanel.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

! TG IU Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke montert sanitærutstyr.

ETASJE 2 > BAD

! TG IU Ventilasjon

Det er ikke montert eller ferdigstilt ventilasjon i rommet.

ETASJE 2 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har ikke vært i bruk og hulltaking er uhensiktsmessig.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Panelte vegger og himling. Ukjent årstall på overflater men ifølge arving så er de ca. 10 år.

Vurdering av avvik:

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

Vindu bad ligger innenfor våtsonen for badekar.
Panel på vegger er uegnet materiale i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør etableres egnede våtromsplater i våtsoner på vegger og vindu.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv med oppkant mot panelte vegger.
Det er fall på ca 4 mm til sluk samt oppkant ved dør på 50 mm.
Belegg er ca. 10 år gammel og det er ikke påvist bobler eller rift i overflater.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun 4 mm fall fra dør til sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er badekar med direkte avløp til sluk og oppkant på minimum 50 mm så våtromsgulvet fungerer med dette avviket.
Ved endring til feks. dusj rett på vegg så må fallforhold utbedres i dusjsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under badekar med synlig belegg bak klemring.
Ukjent alder på belegg men ifølge arving så er det ca 10 år gammelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, toalett, badekar samt opplegg for vaskemaskin.
Ukjent alder på installasjoner men antatt 10-15 år.
Ifølge arving er vaskebenk plassbygget med eldre deler av andre møbler.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg men det mangler tilluftsordning til rommet.
Vifte er funksjonsprøvd på befaringsdagen men den virket ikke.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mekanisk vifte er montert men den virker ikke på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Mekanisk avtrekk bør sjekkes av fagfolk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da aktuell våtsone ligger mot yttervegg og mot masiv tømmervegg i stue.

Hele våtrommet omkranses av tømmervegger.

Ved bruk av fuktindikator er det ikke påvist unormale forhold og det er ikke påvist fukt eller misfarging i overflater.

Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte fuktforekomster i konstruksjonen og det anbefales å jevnlig overvåke utsatte områder for i en tidlig fase gjøre utredninger og utbedringer ved symptomer.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Inspiser overflater inne på badet jevnlig for å tidlig avdekke unormale forhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Glatt innredning fra Ikea med laminat benkeplate.

Hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkken er nytt i 2015/2016.

Det er ikke montert komfyrvakt eller Waterguard i innredningen.

ETASJE 1 > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med ukjent avtrekk eller kullfilter.

Det er ikke påvist avtrekk ved ventilator og det antas at ventilator har installert kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator er antatt med kullfilter men dette er ikke påvist/dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system som vannforsyning. Sentral plassert på vegg/tak i bod kjeller.

Deler av rør er kun trekkerør uten tilkobling.

Det er ikke etablert sluk i rommet.

Stoppekran etablert i hobbyrommet ved VVS tank.

Ukjent alder på rørsystem men antatt 10-15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør vurderes å installere Waterguard rundt installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i PVC av ukjent alder.

Det er etablert lufterør med durguventil på loftet.

Stakemuligheter via toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent alder og utførelse av rør anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ta kontakt med rørlegger for gjennomgang av rørsystem eller innhent dokumentasjon på utførelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert vannpumpe og trykktank i kjeller med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen opplysninger om kvalitet eller alder på installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kontakt rørlegger for gjennomgang eller innhent opplysninger om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe av ukjent etablert i stue. Er i funksjon på befaringsdagen og det er ikke gitt informasjon om defekter eller avvik på varmpumpe. Isolasjon på tilførselrør er noe oppspist av mus ved utedel.

Vurdering av avvik:

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

Varmepumper har en gjennomsnittlig levetid på ca. 16 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

VVS tank fra 2008 på ca. 300 liter plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert sluk i område rundt VVS tank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra ukjent alder med el-skap plassert på loftet.

Eldre skrusikringer er montert.

Det er funnet flere ledninger både ute og inne med midlertidige koblinger.

Det foreligger få/ingen opplysninger eller samsvarserklæringer for anlegget.

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.

0 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

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?

Nei Ikke påvist.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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?

Ja Ifølge eier har det ikke vært el-tilsyn de siste 5 årene og det anbefales generelt å foreta en el-kontroll.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er funnet flere ledninger med midlertidige koblinger og anlegget bør gjennomgås av autorisert elektrofirma for å avdekke og utbedre feil og mangler. Kostnadsestimat er ukjent men det er beregnet el-sjekk uten utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2007 samt røykvarsler i hver etasje.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparat er fra 2007.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og oppfylte løsmasser. Er skjult anlegg og ikke videre vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ukjent eller fraværende. Taknedløp ledes til under bakken til ukjent sted.

Det er påvist noe saltutsalg på innvendige gråsteinsmurer, noe som indikerer forhøyet fuktpress mot grunnmur.

Det er ikke påvist knotteplast el. på utvendige murer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av naturstein satt direkte på sandmasse.

Brede gråsteinsmurer som er pusset.

Det er påvist flere småsprekker i grunnmur rundt skjøter i steiner, noe som er naturlig i slike murer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er småsprekker rundt skjøter i gråsteiner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fug eller puss over småsprekker og følg jevnlig med på utvikling av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Eiendom med flatt terreng opparbeidet med innkjørsel og hage.

Ligger ifølge kommune kart i aktsomhetsområde for flom vedrørende elva Audna.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Ligger i aktsomhetsområde for flom i elva Audna.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av ukjent alder og type. Ifølge arving er det anlagt septiktank på eiendommen men av ukjent alder og type. Det er påvist ett kumlokk under snøen like utenfor boligen.

Vannrør i synlig plast som går ut av veggen i kjeller men ukjent alder men ifølge arving er det brønn på eiendommen men det er ikke påvist hvor denne brønnen ligger.

Det foreligger få andre opplysninger om utvendige vann og avløpsnett.

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.

Ukjent alder på vann og avløpsnett samt ukjent type avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Innhent opplysninger om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Septiktank

Ifølge arving er det etablert septiktank på eiendommen men det er ukjent plassering og type septiktank. Det er funnet kumlokk i betong like utenfor boligen men det er ukjent hva denne er brukt til da den er snødekket på befaringsdagen og ikke videre undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det foreligger få/ingen opplysninger om septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent opplysninger om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod

Byggeår

1850

Kommentar

Ukjent byggeår, kun antatt .

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Uthus er kun arealmålt og er ikke teknisk gjennomgått men kun kort beskrivelse av konstruksjoner.

Uthus bygget i tre med enkel grunnmur noen plasser. Bindingsverk i tre.

Uthuset er preget av manglende vedlikehold og fornyinger og det må påberegnes omfattende utbedringer.

Låve



Anvendelse

Låve / uthus

Byggeår

1850

Kommentar

Ukjent byggeår, kun antatt .

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Låve er kun arealmålt og er ikke teknisk gjennomgått men kun kort beskrivelse av konstruksjoner.

Tradisjonell eldre låve med dels gråsteinsmurer og liten del med betonggrunnmur.

Reisverk i tre med bukker og åser som bærende konstruksjon.

Tregulver og dels jordgulv eller gruset gulv.

Låve er preget av manglende vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

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

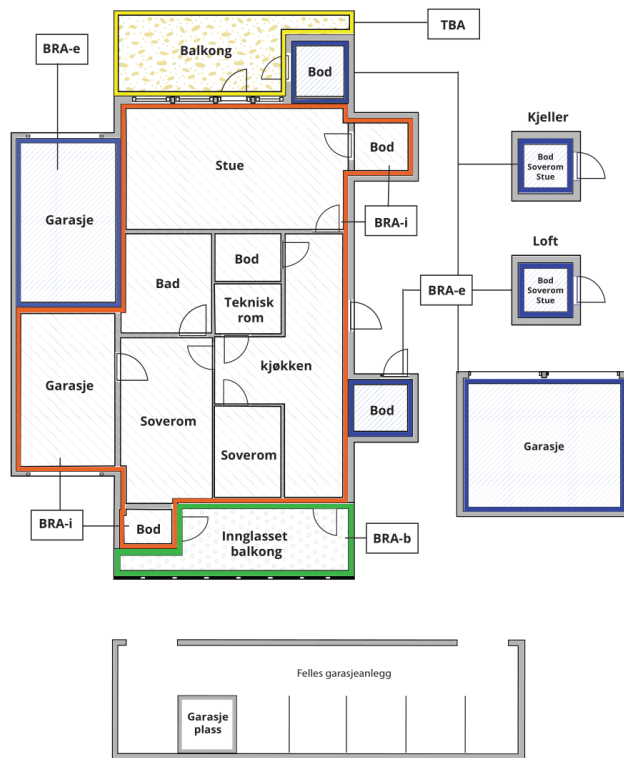
Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	48			48		38	86
Etasje 1	93			93			93
Etasje 2	88			88			88
Kjeller	38			38		13	51
SUM	267					51	318
SUM BRA	267						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
Etasje 1	Vindfang , Gang , 2 Stuer, Kjøkken , Bad/vaskerom		
Etasje 2	Gang , 2 Soverom , 2 Stuer, Bad , Kott		
Kjeller	Bod , Hobbyrom		

Kommentar

GUA / ALH i kjeller er 2 boder med lav takhøyde.
GUA /ALH på loft er ikke målbart gulvareal ved skråtak med lav takhøyde.
Trappeareal er medregnet areal i alle etasjer.
Bislag er medregnet areal i 1 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunale arkiver

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde i alle etasjer.

Vinduer er ikke rømningsgodkjente etter dagens forskrifter.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	2 Boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		195		195	
Etasje 2		103		103	
SUM		298			
SUM BRA	298				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bod , Garasje/Carport, 2 Lagerrom , Verksted		
Etasje 2	2 Lagerrom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Areal låve er oppmålt etter beste evne men små avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

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	180	87
Uthus	0	14
Låve	0	298

Kommentar

Enebolig

Deler av kjeller er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Uthus

Låve

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	508	34		0	1940.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Audnedalsveien 1033

Hjemmelshaver

Fandal Camilla

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger langs fylkesvei 460 på Spilling i Lindesnes kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i LNRF område i kommuneplanen.

Om tomten

Tilnærmet flatt område opparbeidet med innkjørsel og hage.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold som har relevans for salg eller verdi av denne leiligheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		OK	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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 fuktinnhold 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 slitasjegrade: 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AX6302>

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