Tilstandsrapport

Enebolig
Iverbogen 15 , 6120 FOLKESTAD
VOLDA kommune
gnr. 107, bnr. 62

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 542 m² BRA-i: 475 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 20.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21552-1257 **Referansenummer:** DO5764

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl Anders Bjørdal

storetind
TAKST OG RÅDGIVING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Storetind takst og rådgiving AS

Storetind takst og rådgiving AS er et selskap med base i Ørsta. Bygg- og takstingeniør Karl Anders Bjørdal har lang erfaring fra bransjen, er medlem i Norsk takst og har godkjenning for verditakst bolig, tilstandsrapport bolig og verditakst landbruk.

Vi legg stor vekt på å levere rapportar som er godt fagleg forankra, har god lesbarheit og forklarande tekst.

Ta gjerne kontakt ved behov for takst eller andre tenester innanfor fagfeltet.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Uavhengig Takstingeniør

kab@storetind.no

957 34 278

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig over 3 plan på Folkestad i Volda. Det er garasje og utvendig bod i tilknytning til boligen. Til boligen hører det også bruksrett til frittstående garasje som er bygd ved boligen, men utenfor tomtegrensen.

Overflater fra byggeår og noe seinere fornyelser/oppussing, med normal og til dels høg standard ut fra byggeår/fornyelsessår.

De fleste bygningsdeler har oppnådd en høg alder, og det må påregnes oppgraderinger og utskifting omgående og over tid.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3 jf. gjennomgang i rapport.

Det oppfordres til å lese den utfylte egenerklæringa fra eier og besiktige boligen grundig.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av eier, egen befaring, egne vurdering og oppmålinger.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glasert takstein. Boligens takkonstruksjon og bæresystem har en konstruksjon der søyler, bjelker og sperrer inngår. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord i grov plank, kledning under takutstikk/rafter med beisa bord. Takrennesystem og beslag i metall. Stigetrinn til piper i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
Bygningen har dører i aluminium og lakkert tre, med og uten glass.
Boligen har flerre altaner. Altaner har gulv med i hovedsak metallrister, plankegulv og trebaserte plater. Rekkverk i hovedsak av metall og rekkverk med liggende grove trebord med topprør i metall.

Trapp til inngangsparti på bakside er i metall. Tilliggende boligen er det en utvendig bod mot nord. Det er betonggulv, malte mur/betongvegger, mot bolig er bordkledning. Det er garasje i tilknytning til boligens sørdel. Garasje har betonggulv, deler belagt med skifer. Vegger er av mur/betong, det er bordkledd mot bolig.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det i hovedsak gulv av parkett, belegg, betong, tepper og fliser. Veggene har i hovedsak trepanel, tre-imiterte plater, mur og malte plater. Glass mellom loftstue og galleri/åpent ned til etasje under. Innvendige tak har i hovedsak trebord og synlig malt dekkekonstruksjon.

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av betong/mulig prefabrikkerte elementer, samt trebjelkelag.

Boligen har piper påregnelig i element. I hovedetasje og plan 1 er det kombipeiser med vedfyring og olje.

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk med stående spiler/bord. Returrekkverk på loft. Lakkert trerekkverk langs galleri./åpent ned på loft.

Innvendig har boligen finèrdører. En del av dørene er i skyvedørskarm. Foldedør mellom de to stuene. Noen nyere dører i plan 1 med profilert utførelse. Enkelte dører med glass.

I boligens nord-ende mot utvendig bod er det innreda bod/teknisk rom. Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegg, malt dekke mot etasje over. Varmtvannstank står i rommet.

I bakre deler av boligen er det flere boder, tilsvarende er det bod på loft samt lagring i skap mot skråtak.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje:
Bad påregnelig delvis fra byggeår. Det er fliser på gulv, fliser og baderomsplater på vegg, malt dekkekonstruksjon i innvendig tak. Badet er innreda med dusjkabinett, servantinnredning, bidè, gulvmontert toalett og ufullstendig opplegg for badekar.

Bad plan 1:
Bad i plan 1 påregnelig fra byggeår. Det er belegg og flis på gulv, baderomsplater på vegg. Malt dekkekonstruksjon i tak. Våtrommet har servant, dusjvegger på oppkant mot dusjsone, i dusjsone er det flis på gulv.

Vaskerom:
Vaskerom hovedetasje påregnelig fra byggeår. Belegg på gulv, panel på vegger. Malt dekkekonstruksjon i tak.
Innreda med vaskekar, opplegg for vaskemaskin via blandebatteri/avløp til vaskekar, tørketrommel montert over vaskemaskin. Ytterdør/inngang via rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hovedetasje:
Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplatene er av stein og av laminat. Nedfelt vaske og skyllekum med sidebeslag. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap (plassert i skap), micro og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i stue/kjøkken plan 1:
Kjøkkenet i stue/kjøkken plan 1 har innredning med finerte(tre-utseende) fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for micro. Nedfelt vaskekum, benkeplate.

Hybelkjøkken:
Hybelkjøkkenet mot garasje har innredning med glatte finerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Hybelkjøkken med vaskekum, kjøleskap og kokeplater.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i plan 1 med gulvbelegg, baderomsplater på vegger, malt dekkekonstruksjon i tak. Gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i inspeksjonsluke bod/teknisk rom plan 1. Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med tilkobla ekspansjonskar.

Det er sikringsskap i gang plan 1 med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling. Stikkontakter og punktbelysning. Det er varmekabler på flere rom.

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår. Bygningen har grunnmur i betong. Forstøtningsmurer er av betong og forskalingsblokk. Deler av murer med sikring/rekkverk. Deler av forstøtningsmurer er belagt med skifer/naturstein.

Boligen ligger i skrånende terreng. Boligens bæresystem med uttrekte taksider lagt på søyler mot grunn og mot mur i bakkant, gjør at boligdelen ikke har kjeller/murer mot terreng. Garasje og bod har murer mot terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er påregnelig fra byggeår. Det er i følge opplysninger fra kommunen offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er påregnelig fra byggeår. Boligen er i følge rekvirent tilknytta Folkestad Vassverk SA med private stikkledninger.

Det er i følge opplysninger fra rekvirent ikke septiktank på eiendommen.

Det er opplyst at det ikke er oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	542 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	498 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

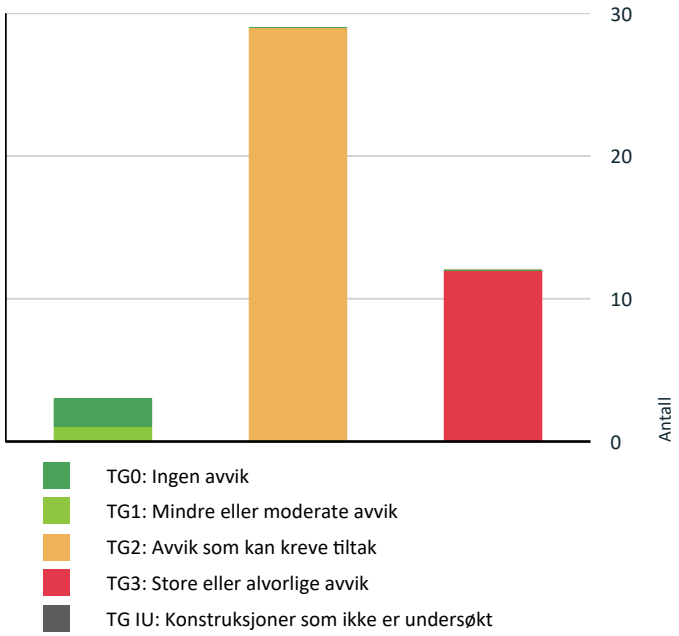
Det er gjort flere endringer med hensyn til byggemeldte tegninger, herunder endra plassering eine pipe, dør til inngang bakside, innreda til vaskerom hovedetasje, endra romfunksjoner enkelte rom i plan 1. Innredning på loft viser ikke på mottatte tegninger.

Tegnings/scanningskvaliteten gjør at det ikke er mulig å vurdere tekst som viser på tegninger.

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

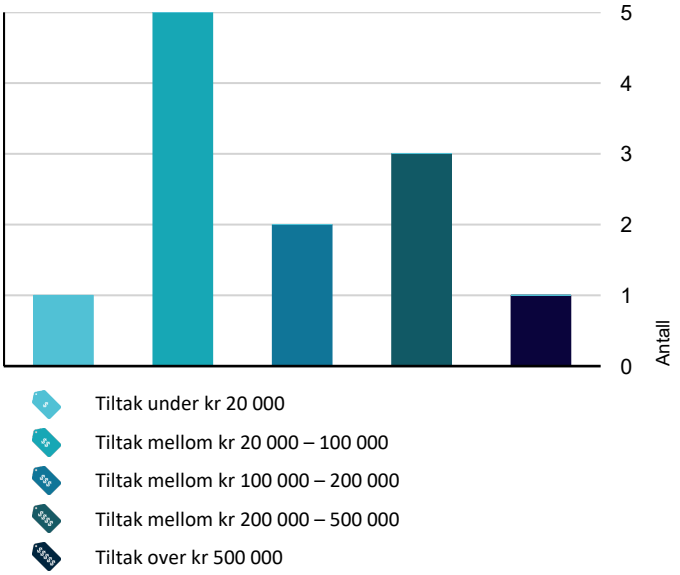
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Plan 1 > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Plan 1 > Hybelkjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Plan 2 > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Plan 2 > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

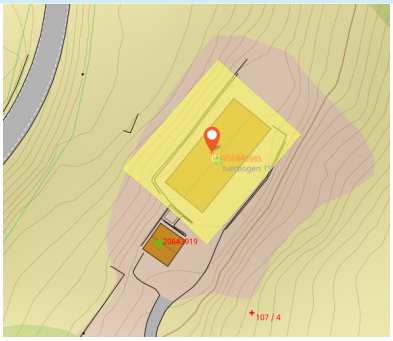
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Bod sør** Gå til side
- **Utvendig > Garasje** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Rekkverk galleri** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og 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 > Andre tomteforhold** Gå til side
- **Spesialrom > Plan 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Plan 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Plan 1 > Hybelkjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Plan 2 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Plan 2 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Plan 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Stipulert byggeår, jf. byggemeldte tegninger 1973 og merking i vindu 1974. Årstall for ferdigstilling er ikke opplyst om.

Anvendelse
Bolig, ikke bebodd permanent på befaringstidspunktet.

Standard
Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Jf påviste avvik, betyr ikke dette at det ikke foreligger flere skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Flere løse takstein samt takstein med hull og skader er observert. Det er registrert hull i mønestein flere steder. Det er også observert lekkasje innvendig i stue og ved pipe.

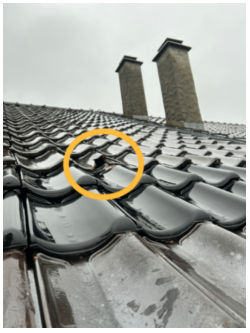
Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekking og undertak er påregnelig fra byggeår (eventuelt med seinere utbedringer, jf. nyanseforskjeller takstein). Det er observert synlige skader utvendig og lekkasje innvendig, som betyr at det også er svakheter og/eller utettheter i undertaket. Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold for å kartlegge omfanget av skader. Nærmere undersøkelser vil kunne avdekke om det som et alternativ kan være mulig å gjøre trinnvise utbedringer. Boligen står med pågående lekkasjer, og bygningsdeler som underliggende takkonstruksjoner, vegger, gulvoverflater og bjelkelag er utsatt for risiko for fuktskader og følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes. I og med lekkasjene pågår, må en regne med skader i konstruksjoner utover de som er nevnt i dette og andre punkt knytt til forholdet.

Kostnadsestimat gjelder fornying av undertak og taktekking, en trinnvis utbedring(om mulig) vil kunne ha et lavere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



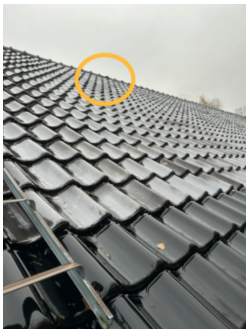
Knekt takstein



Oversiktsbilde



Ulike takstein, takstein som gliper mot hverandre



Flere knekte mønestein

TG 3 Nedløp og beslag

Takrennesystem og beslag i metall. Stigetrinn til piper i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Avvik rundt luftehatt, ikke synlig inndrev, men det er tegn til utetthet utvendig.
Takrennene står fulle av vann.
Stedvise deformasjoner og frostspreng.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det må undersøkes nærmere og utbedres rundt mulig utetthet rundt luftehatt og rundt påvist lekkasje rundt pipe for å hindre vanninntrengning og følgeskader på takkonstruksjonen. Pipene bør monteres pipekledning/beslag på i forbindelse med utbedring.

Takrenner må tømmes og eventuelt rettes opp for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann, slik at det ikke oppstår fuktskader på fasade og grunnmur.

Deformasjoner og skader etter frostspreng bør utbedres for å forhindre ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på takrennesystemet.

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere etter dagens krav, men ved snøfall vil det være fare for takras og risiko for skade på gjenstander, dyr og personer som måtte oppholde seg ved og rundt boligen.

Ved fornying av taktekking må beslagsløsninger også fornyes.

Kostnadsestimat gjelder strakstiltak/lokale utbedringer av lekkasjer (tilstandsgrad 3).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

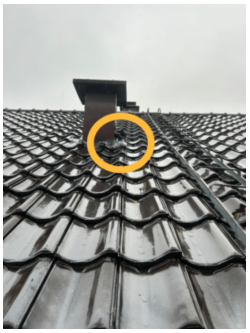
Tilstandsrapport



Frostspreng



Takrenner fulle befaring



Tegn til avvik ved luftehatt



Lekkasje ved pipe

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggene er mulig utført som utfyllende bindingsverk, der andre konstruksjoner har de primære funksjonene som bæresystem for bygget, jf. også tegninger. Se egne punkt.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert værslitasje og stedvis råteskader i kledningen. Det er økt risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen som følge av lekkasjer i taket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konstruksjonens lufting fra byggeår. Type/utførelse av kledning med spalter både mellom liggende og stående bord ville i dag blitt lufta med lagt grovere lekter, de gode takutstikka vil kompensere for noe av dette, men slagregnsutsatte fasader vil være utsatt for fukt og manglende lufting/opptørk.

En må gå over og utbedre musebånd/sperre, samt tette hull i kledning, for å forhindre tilkomst for mus/skadedyr, som kan gjøre skader i boligen.

Anbefaler vask, ny vurdering, skifte av skadde bord. forbehandling og maling av fasader.

Tilstandsrapport



Spredte råteskader



Åpent mot veggkonstruksjon



Værslitasje og oppsprekte bord

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon og bæresystem har en konstruksjon der søyler, bjelker og sperrer inngår.
På innvendig side er det kun mulig å observere fra etasjen under takkonstruksjonen. Deler av de utvendige konstruksjonene er med begrensa inspeksjonsmuligheter på grunn av tilkomst/høyde etc.

Dokumentasjon: Snitt-tegning fra byggeår, tekst er ikke lesbar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er pågående lekkasjer på befaringsdagen, med trau for oppsamling av vann i stue og lekkasje rundt pipe. Dette medfører risiko for skjulte skader. Det er påvist råte i bæresøyle hovedetasje.

For utvendige deler er det begrenset mulighet for å vurdere konstruksjoner i høyden. På grunn av type/løsning, alder og stedlige forhold anbefales nærmere undersøkelser. Utbedring av fukt- og råteskader i utvendige deler som sperrer, bjelker og søyler kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader i tak- og bærekonstruksjonen, inkludert utvendige deler som sperrer, bjelker og søyler.

Påviste lekkasjer og råteskader må utbedres snarest for å hindre videre skadeutvikling, redusere risiko for svekket bæreevne og unngå følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet om tilstanden.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av påviste fukt/råteskader i tak- og bærekonstruksjon, estimatet er usikkert på grunn av begrensa besiktigelse, skader som kan være skjulte bak oveflater osv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde - overgang til terreng



Knutepunkt for bæresystem, utsatt for værslitasje



Oversikt bæresystem/tak



Råte søyle v/altan hovedetasje

TG 2 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord i grov plank, kledning under takutstikk/rafter med beisa bord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrennene står fulle med vann, og det er pågående fuktinntrenging gjennom taktekking. Slike forhold gir økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende bygningsdeler.

Det er påvist værslitasje på vindskiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler vask, forbehandling og maling av takkonstruksjonens utvendige deler som kassekledning, loddbord og vindskier for å unngå fukt- og råteskader i tilstøtende bygningsdeler. Lokale utbedringer av eventuelle fukt/råteskadde deler kan bli nødvendig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduene og pakningene har høy alder, noe som øker risikoen for funksjonssvikt. Det er tegn til punktering av glass på loftet, punktering kan være vanskelig å se avhengig av lys- og renholdsforhold. Det er også observert værslitt/oppsprukket trevirke og trevirke som er i kontakt med beslag, noe som kan medføre at trevirket tar opp fukt og utvikler fukt/råteskade over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av glass og pakninger for å sikre funksjon og redusere risiko for funksjonssvikt. Skifte av vindu bør vurderes i en samla vurdering der energiøkonomisering inngår. Justering/utbedring av vindu som ikke lar seg åpne enkelt.

Eventuelt punkterte glass bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.

Trevirke som er i kontakt med beslag bør utbedres for å hindre fuktopptak og redusere risiko for råteskader over tid. Vedlikehold med vask, forbehandling og maling av utvendig listverk/omramminger.


Trevirke oppsprukket, i kontakt med beslag


Tegn til punktering loft

TG 3 Dører

Bygningen har metallbeslått hovedytterdør i aluminium med sidefelt, aluminiumsdør med glass mot hall, samt skyve- og slagdører i aluminium og glass mot altaner. Dørene til og fra garasje, bod og vaskerom er i lakkert tre med og uten glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Flere av dørene består av store parti glass, glasset og pakninger har høg alder Det er påvist treg dør på loft. Stedvis korrosjon på metalldeler. Dør i stue hovedetasje er skrudd fast med metallvinkel.

Avvik som punktert glass kan være vanskelig å se avhengig av lys og renholdsforhold.

Det er trebaserte plater som er montert på nedre del av altandører i hovedetasje, her er det løsna og åpent inn mot dørramme.

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

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med fukt- og råteskader, samt utbedring av værslitte karmer og sprekker i treverket, for å hindre videre svekkelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Treg dør på loft bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Korrosjon på metalldeler bør utbedres, eventuelt skifte vridere etc.

Dør i stue som er skrudd fast med metallvinkel bør undersøkes nærmere og utbedres for å sikre forsvarlig bruk og funksjon.

Trebaserte plater på altandører må festes eller byttes ut for å hindre fuktinntrengning og skade på dørramme. Skifte av hele dørene kan bli nødvendig for å lukke avvik.

Glassa og pakninger bør kontrolleres og eventuelt vurderes skiftes ut, da høy alder gir økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Kostnadsestimat gjelder dører med påvist fukt/råteskader og utbedring av dører utsatt for fukt/inndrev(tilstandsgrad 3), utbedring av alle avvik eller skifte av flere dører, vil ha et høgere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



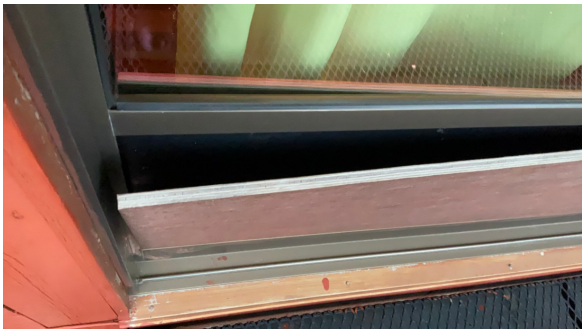
Fukt/råteskade garasjedør



Fast dør, skrudd fast



Innvendig fukt, vaskerom



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flerre altaner. I hovedetasje er det altan over garasje, over utebod og over vindfang/inngangsparti. Det er videre passasjer/luftealtan rundt det resterende av hovedetasje. På loft er det altaner begge gavler. Altaner har gulv med i hovedsak metallrister, plankegulv og trebaserte plater. Rekkverk i hovedsak av metall og rekkverk med liggende grove trebord med topprør i metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er tildekt et parti på altan på loft, mulig forsøk på å lede vann bort fra underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader. Konstruksjonene har høg alder og i kombinasjon med påviste avvik, at det ligger areal/rom under altaner/uteplasser, tilsier at en bør gjennomføre oppgraderinger for framtidig bruk.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av fukt/råteskader(tg3), kostnadsestimatet er usikkert på grunn av uavklarte løsninger og omfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport


Oversiktsbilde


Fukt/råteskader


Fukt/råteskader


Over garasje

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til inngangsparti på bakside er i metall.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Åpningene i rekkverket/trapp bør reduseres for å hindre at barn kan sette seg fast, da dette utgjør en sikkerhetsrisiko.



TG 2 Bod sør

Tilliggende boligen er det en utvendig bod mot nord. Det er betonggulv, malte mur/betongvegger, mot bolig er bordkledning. I tak er det spalteåpninger mot terrasse som ligger over. For "rom under terreng"-vurdering, se eget punkt. Bod har vippeport i tre, gangdør i lakkert tre, enkel finerplate som dør/stengsel mot det åpne arealet bak boligen. På parti over grunnmurer er det lysplater og glass/vindu.

For "rom under terreng"-vurdering, se eget punkt.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gangdør er treg, mulig med fukt/råte-skade nedre del. Værslitasje og provisorisk avslutning nedre del av port. Rommet er avgrensa av vegger og plater men på grunn av av utførelsen mellom grunnmurer og lysplater og terrasse over, kan en ikke regne dette rommet som tett for vær og vind.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gangdør bør undersøkes nærmere og utbedres, dette er tatt med under "Dører".

Portens nedre del bør utbedres, for å lukke avvik må det etableres ei tett løsning, eventuelt skifte ut port. Vask, forbehandling og maling av dagens port må regnes med.

Det bør vurderes tiltak for å bedre tettheten mellom grunnmurer, lysplater og terrasse over, for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Behovet for dette vil avhenge av hva rommet skal brukes til.



Lysplater på vegger, plank mot terrasse over



Vippeport i tre

TG 2 Garasje

Det er garasje i tilknytning til boligens sørdel. Garasje har betonggulv, deler belagt med skifer. Vegger er av mur/betong, det er bordkledd mot bolig. Takkonstruksjon over garasje er med stålbjelke/søyler, trebjelker og bjelkelag. Leddport er industriport i metall, motorisert åpning med ukjent funksjon. Det er lakkert gangdør og til kjellergang er det også lakkert dør. Enkel finerplate som dør/stengsel mot det åpne arealet bak boligen. I garasjen er det rom som ser ut til å være en bad stue, ikke tilkomst grunna lagring og ikke vurdert nærmere. Det er begrensa besiktigelse i garasje på grunn av lagring av biler, verktøy, innbo etc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Påvist sprekker i betonggulvet.
Portåpnerens funksjon er ukjent.
Misfarging etter inntrekk av fukt på eller ved mur og lysplater mot vest – se også rom under terreng.
Det var ikke mulig å åpne døren bak boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Garasje må undersøkes nærmere når det er fjerna lagra biler, innbo o.a.

Det anbefales utbedring av sprekker i betonggulvet for å hindre videre svekkelse.

Portåpnerens funksjon bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre hensiktsmessig bruk av port.

Tiltak med forbehandling og maling av mur må regnes med etter at fuktinntrenging fra utside er utbedra.

Den enkle døra til arealet bak boligen må utbedres om tilkomst fra garasje skal ivaretas.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde port



Sprekke betonggulv



Misfarging mur bakkant

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det i hovedsak gulv av parkett, belegg, betong, tepper og fliser. Veggene har i hovedsak trepanel, tre-imiterte plater, mur og malte plater. Glass mellom loftstue og galleri/åpent ned til etasje under. Innvendige tak har i hovedsak trebord og synlig malt dekkekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er pågående vanninntrenging i himling over stue, fuktskader i tak, vegg og tilstøtende/underliggende bygningsdeler må regnes med.

Boligen har i hovedsak overflater som påregnelig er fra byggetidspunkt, med vegg-til-vegg tepper o.a.

Det er påvist stedvise skader som skada parkett ved bad hovedetasje, skada overflater på gulv ved peis/altandør hovedetasje og at hall/entre mangler flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etter at fuktinntrenging gjennom tak er utbedra må det gjennomføres grundige undersøkelser for å avdekke omfanget av vanninntrengingen og eventuelle følgeskader i tak, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Skadede overflater og bygningsdeler må utbedres for å hindre videre fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusere risikoen for forringelse av innemiljøet.

Manglende flis ved dør i hall/entre og skader på gulv ved peis/altandør bør utbedres for å sikre tilfredsstillende overflater og redusere risiko for ytterligere slitasje.

Utover lukking av avvik må en regne med oppussing/oppgradering, slik fornying vil i stor grad være knytta til subjektive vurderinger/egne ønsker om oppgradering.

Kostnadestimat er knytt til del av avvik med tilstandsgrad 3, og er usikkert. Oppussing/oppgradering av alle overflater vil ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport


Pågående fuktinntrenging - kar for oppsamling


Slitasjegrad overflater hovedetasje


Gang ved bad hovedetasje, skada gulv


Hall/entre mangler flis ved dør

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av betong/mulig prefabrikkerte elementer, samt trebjelkelag. Det er nivåforskjeller/trinn på loftstue, mellom dekke og bjellkelag. Stikkprøver er på en del av romma gjort på overflater av tepper, og dermed ikke like nøyaktige som ved stikkprøver på harde overflater.

Stikkprøvemålinger:
6 mm høydeforskjell over 2 meter, og 10 mm høydeforskjell gjennom rommet(loftsgang)
7 mm høydeforskjell over 2 meter, og 12 mm høydeforskjell gjennom rommet.(soverom nordvest)
6 mm høydeforskjell over 2 meter, og 11 mm høydeforskjell gjennom rommet(loftstue, rommet har i tillegg terskler på ca 10 cm).
10 mm høydeforskjell over 2 meter, og 13 mm høydeforskjell gjennom rommet(kjøkken).
5 mm høydeforskjell over 2 meter, og 10 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue)
8 mm høydeforskjell over 2 meter, og 14 mm høydeforskjell gjennom rommet (stue2/spisestue).
12 mm høydeforskjell over 2 meter, og 16 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom plan 1)
7 mm høydeforskjell over 2 meter, og 13 mm høydeforskjell gjennom rommet(kjellerstue/kjøkken mot bod)
6 mm høydeforskjell over 2 meter, og 10 mm høydeforskjell gjennom rommet(hall/entre)
8 mm høydeforskjell over 2 meter, og 14 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue mot garasje)

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er pågående fuktinntrenging gjennom tak og dermed risiko for skjulte skader i bjelkelag/etasjeskille, rapporten tar spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader som følge av pågående fuktinntrenging.

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

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helserisiko for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har piper påregnelig i element. I hovedetasje og plan 1 er det kombipeiser med vedfyring og olje.

Det er opplyst fra kommunen om tilsyn 19.03.2024 og feiing 23.08.2021, det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Olje-del kan ikke regnes med er i bruks-tilstand, og tilstand må avklares før eventuell bruk, inklusiv avklaring av hvilken(om noen) av dagens godkjente oljer/drivstoff som kan brukes.'

Fuktinntrenging langs pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ildsteder og piper med høg alder. Anbefaler gjennomgang og eventuell utbedring av fagperson.
Tiltak med eventuelle skader etter fuktinntrenging må utbedres når taktekking er utbedra (se egne punkt).


Pågående fuktinntrenging


Mangler ubrennbar plate under feieluke


Kombipeis


Oversikt plan 1

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport

Roma som delvis er under terreng, er garasje og utvendig bod. Veggene mot terreng er i betong/mur.

Bygningens boligdel av første etasje har ikke yttervegger som grenser mot tilbakefylt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tegn til noe fuktinnrenging som avskalling av puss/maling .

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.

Se også "terrengforhold" og "drenering".


Konstruksjoner mot grunnen bak bolig


Fra bod, mot terreng


Fra bod, mot terreng

TG 2 Rekkverk galleri

Boligen har lakkert trerekkverk langs galleri.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høyden på rekkverket er ca. 90 cm. For sikkerhet vurderes det at en slik passasje etter dagens regelverk ville hatt krav til 1 meter høyde på rekkverket.

Åpningene mellom bordene er ca. 15 cm. Det er liggende bord, noe som muliggjør klatring og dermed utgjør en fare for barn og andres sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket bør bygges om slik at høyden økes til minimum 1 meter, og åpningene mellom bordene reduseres for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav.

Liggende bord bør erstattes eller sikres for å hindre klatring, slik at risikoen for fallulykker, spesielt for barn, reduseres.

Tilstandsrapport



Rekkverk galleri

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk med stående spiler/bord. Returrekkverk på loft.

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.

Det er stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

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



Oversiktsbilde

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører. En del av dørene er i skyvedørskarm. Foldedør mellom de to stuene. Noen nyere dører i plan 1 med profilert utførelse. Enkelte dører med glass.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis dører som tar i karm, har slitte overflater og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

En må regne med justering av dører som tar i karm, utbedring av overflateavvik. Skifte av enkelte dørblad kan bli nødvendig for å lukke avvik.

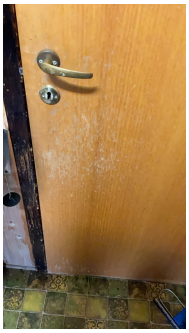
Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Vaskerom - sltiasjegrad overflate



Nyere dører plan 1.

Andre innvendige forhold

I boligens nord-ende mot utvendig bod er det innreda bod/teknisk rom. Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegg, malt dekke mot etasje over. Varmtvannstank står i rommet.

I bakre deler av boligen er det flere boder, tilsvarende er det bod på loft samt lagring i skap mot skråtak. Besiktigelse av romma er begrensa grunna lagring av innbo.

VÅTROM

PLAN 1 > BAD

TG 3 Generell

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

Bad i plan 1 påregnelig fra byggeår. Det er belegg og flis på gulv, baderomsplater på vegg. Malt dekkekonstruksjon i tak.
Våtrommet har servant, dusjvegger på oppkant mot dusjsone, i dusjsone er det flis på gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er i tillegg til alder påvist avvik som manglende tilgang til sluk(sluk er avgrensa bak skillekant), som underbygger anbefaling om fornying av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

PLAN 1 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16. Hulltaking er foretatt fra toalettrom.

Fuktkvoteprosent blir gradert slik:
• Under 11,9% - Tørt
• 12-15,9% - Akseptabel
• 16-19,5% - Fuktig
• 19,6 - 27% - Meget fuktig
• Over 27% - Vått. Trevirke er metta(fulltrukkent av vann) ved ca 30 %.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er noe forhøya fuktnivå. Gulvet er mot grunnen, i en bolig fra 1970-tallet, og fuktnivå kan også skyldes forhold ved konstruksjoner mot grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Se eget punkt, våtrommet må påregnes fornyet. Nærmere undersøkelser må gjennomføres ved oppgradering.



PLAN 2 > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vaskerom hovedetasje påregnelig fra byggeår. Belegg på gulv, panel på vegger. Malt dekkekonstruksjon i tak.
Innreda med vaskekar, opplegg for vaskemaskin via blandebatteri/avløp til vaskekar, tørketrommel montert over vaskemaskin. Ytterdør/inngang via rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

I tillegg til alder er det påvist åpenbare avvik som skada tettesjikt rundt sluk, som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

PLAN 2 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang mot området bak vaskekar. Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området. Det er påvist avvik på de andre sjekkpunkta, rommet har høg alder, oppgradering må påregnes.

Tilstandsrapport



PLAN 2 > BAD

TG 3 Generell

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

Bad påregnelig delvis fra byggeår. Det er fliser på gulv, fliser og baderomsplater på vegg, malt dekkekonstruksjon i innvendig tak.
Badet er innreda med dusjkabinett, servantinnredning, bidè, gulvmontert toalett og ufullstendig opplegg for badekar.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

I tillegg til alder er det påvist åpenbare avvik som avvik tettesjikt i våtsone, som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

PLAN 2 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fliser som har løsna fra underøaget, våtromsplate som er tatt hull i og fuga sammen, i våtsone ved opplegg forbadekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrom må fornyes, se eget punkt.

Tilstandsrapport



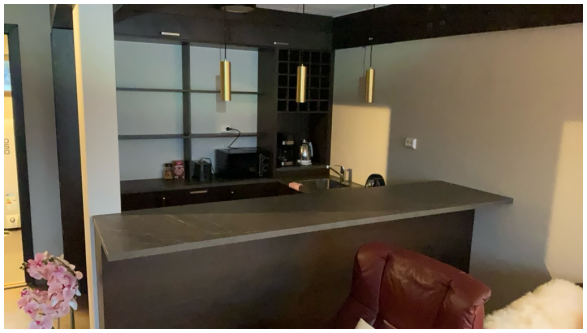
Fuktskade og avvik våtsone

KJØKKEN

PLAN 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i stue/kjøkken plan 1 har innredning med finerte(tre-utseende) fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for micro. Nedfelt vaskekum, benkeplate.



Oversiktsbilde

PLAN 1 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke opplegg for komfyr og dermed heller ikke ventilator i dette kjøkkenet.

PLAN 1 > HYBELKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hybelkjøkkenet mot garasje har innredning med glatte finerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Hybelkjøkken med vaskekum, kjøleskap og kokeplater.

Vurdering av avvik:

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

I kombinasjon med alder hybelkjøkkendel, ukjent tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Del av hybelkjøkken

PLAN 1 > HYBELKJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

PLAN 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplatene er av stein og av laminat. Nedfelt vaske og skyllekum med sidebeslag. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap (plassert i skap), micro og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkenet har i stor grad normal bruksslitasje(tilstandsgrad 1) ut fra alder, men det er også påvist avvik som noe posning i innredningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det vil være behov for vedlikehold og utbedring av avvik for dagens innredning.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Posning skrogside/sokkel

PLAN 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tilluft kun via andre rom med lite ventilasjon/ventilasjon via åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

SPESIALROM

PLAN 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i plan 1 med gulvbelegg, baderomsplater på vegger, malt dekkekonstruksjon i tak. Gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom og overflater påregnelig fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppussing/fornying av overflater må regnes med.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i inspeksjonsluke bod/teknisk rom plan 1.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

I det fornya bod/tekniske rommet i plan 1 er det skjult overgang til rør-i-rør. Det er ikke dokumentert avløp eller lekkasjesikring i innkassingover/rundt overgang til rør-i-rør og plassering av stoppekran.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- 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.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Varmepumpe bør gjennomgås av fagperson, siden det kan være behov for full utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med tilkobla ekspansjonskar.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har komt for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er anbefalt med fast tilkobling.

TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er sikringsskap i gang plan 1 med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling.

Stikkontakter og punktbelysning.

Det er varmekabler på flere rom, disse er avslått(kaldt) befaringsdagen.

Det foreligger purring om manglende utbedring etter el.tilsyn. Purring datert 03.09.2019 og det legges til grunn at saka er lagt bort med hefte og at boligens elektriske anlegg ikke er godkjent.

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.
   1974 Anlegg er påregnelig i stor grad fra byggeår.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er tegn til nyere arbeid i boligen, samsvarserklæring for disse er ikke i sikringsskap.

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?
   Ja El.tilsyn med åpne avvik, jf. siste purring datert 03.09.2019

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

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

Tilstandsrapport

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?
Ukjent

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 Anlegg er påregnelig i stor grad fra byggeår og dermed med høg alder. Historikk/kunnskap om anlegget er begrensa. Det er åpent avvik etter el.tilsyn og det er påvist avvik som mangelfull kursoversikt, bruk av skjøteledninger, nyere installasjoner uten samsvarserklæring etc. som underbygger anbefaling om utvida el.kontroll. En utvida el.kontroll vil kunne gi kostnadsestimat på utbedringer.


Nyere installasjon, ikke samsvarserklæring i boligen.


Nyere installasjon, ikke samsvarserklæring i boligen.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Se også egne punkt rom under terreng, og målt fuktnivå i tresvill toalettrom plan 1.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis avskalla overflater på mur bak bolig.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og avskallinger på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og frostskader.


Riss/sprekke


Avskalling

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og forskalingsblokk. Deler av murer med sikring/rekkverk. Deler av forstøtningsmurer er belagt med skifer/naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøtningsmurer foran bolig med setning og skjevheter. Manglende sikring må deler av murer.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

For å lukke avvik knytt til mur foran bolig må denne regnes med riving og re-etablering på.

Kanter/avsatser på mer enn 0,5 meter høydeforskjell mot hardt underlag må sikres med rekkverk eller annen sikring.

Kostnadsestimat er knytta usikkerhet til.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Manglende sikring



Setning/skjevhet mur foran bolig

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng. Boligens bæresystem med uttrekte taksider lagt på søyler mot grunn og mot mur i bakkant, gjør at boligdelen ikke har kjeller/murer mot terreng. Garasje og bod har murer mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er krav/anbefaling til 1:50 fall ut fra bygning i 3 meters bredde, med mindre andre tiltak er gjort for å lede bort overvann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved utvendige arbeid anbefales det å ha fokus på at ferdige overflater leder vann bort fra bygningen, slik en unngår å belaste drenering og fuktsikring av bygningen unødig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er påregnelig fra byggeår. Det er i følge opplysninger fra kommunen offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er påregnelig fra byggeår. Boligen er i følge rekvirent tilknytta Folkestad Vassverk SA med private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

Septiktank

Det er i følge opplysninger fra rekvirent ikke septiktank på eiendommen.

Oljetank

Det er opplyst at det ikke er oljetank på eiendommen.

TG 2 Andre tomteforhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved og rundt boligen er det asfaltert vei, betongplate, singla areal, grasareal/plen, trapper på terreng i rundstolper lagt mot grunnen.
Eiendommen er til dels med mye gras/gjengroing, stedvise skader i betongplater, trapper som på grunn av alder må regnes med råte o.a.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Utbedring og vedlikehold må regnes med jf. nevnte punkt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering, lagring

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger i matrikkelopplysninger for eiendom 107/4, der bygninga er opplyst søkt om 26.05.2006 og tatt i bruk 04.03.2007.

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

Vedlikehold
Det er både normalt vedlikehold og bygningsdeler som har etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse
Frittstående garasje med ringmurer i betong, gulv på grunn i betong. Bindingsverksvegger med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med W-takstoler, undertaksplater, lekter. Taktekking av betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall. Gangdør i lakkert tre. PVC-vindu med 2-lags glass. Leddport lakkert tre, motorisert åpning, påregnelig defekt.

Enkel el.installasjon med stikkontakter og lyspunkt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

498 m²/475 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, 8 Bod, 5 Gang, Toalettrom, 2 Bad, 2 Kjøkken, 3 Stuer, 4 Soverom, Garasje, Vaskerom, Kontor, Loftstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 6 100 000

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	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene har boliger av anna størrelse/type/alder, ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

I tillegg til sammenligning mot eiendommer i oversikt under, er det gjort en vurdering av teknisk verdi opp mot markedsverdi. Markedsverdien er vurdert til ca 50 % av teknisk verdi m/tomt.

Markedsverdien er satt ut fra de samla vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer og boligens type, størrelse og standard gjør at det er knytta usikkerhet til verdifastsettelsen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dalsfjordvegen 4260 ,6120 FOLKESTAD 116 m² 1894 3 sov	03-06-2021	1 630 000	**1 630 000**		1 630 000	**14 052**
2	Dalsfjordvegen 4150 ,6120 FOLKESTAD 181 m² 1978 5 sov	10-06-2024	2 990 000	**2 400 000**		2 400 000	**13 260**
3	Dalsfjordvegen 4258 ,6120 FOLKESTAD 173 m² 1973 5 sov	25-05-2017	1 800 000	**2 100 000**		2 100 000	**12 139**
4	Bakken 26 ,6120 FOLKESTAD 195 m² 1952 3 sov	27-03-2025	3 800 000	**2 900 000**		2 900 000	**11 417**
5	Flotevegen 51 ,6120 FOLKESTAD 187 m² 1976 3 sov	02-06-2024	2 450 000	**2 225 000**		2 225 000	**10 749**
6	Råsa 30 ,6120 FOLKESTAD 167 m² 1961 5 sov	04-10-2023	1 590 000	**1 650 000**		1 650 000	**9 880**
7	Råsa 49 ,6120 FOLKESTAD 169 m² 1955 5 sov	06-11-2025	1 490 000	**1 600 000**		1 600 000	**7 175**

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Avløp, feiing, eiendomsskatt jf. prognose frå .Volda kommune, avrunda	Kr.		18 000
Vannavgift - stipulert	Kr.		4 000
Renovasjon -stipulert	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**27 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		14 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	8 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 200 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 450 000**

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 100 000**

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

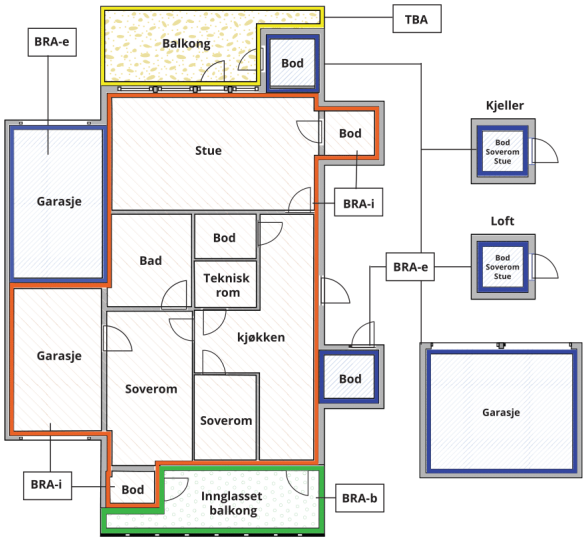
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan 1	208	23		231	
Plan 2	159			159	118
Loft	108			108	46
SUM	**475**	**23**			**164**
SUM BRA	**498**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 1	Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, bod /teknisk, gang, toalettrom, bad, bod 2, bod 3, bod 4, bod v/stue, hybelkjøkken, stue, soverom, garasje, bod /tidligere badstue	Utvendig bod sør	
Plan 2	Stue, stue 2, kjøkken, gang, vaskerom, gang 2, kontor, gang 3, bad, soverom		
Loft	Gang, bod, loftstue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Garasje tilliggende boligen er med gjennomgang/dør til bolig og dermed inkludert i boligens BRA-i med ca 48 m2, ihht. målereglene.

TBA er de omtrentlig oppmålte areala for altaner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er gjort flere endringer med hensyn til byggemeldte tegninger, herunder endra plassering eine pipe, dør til inngang bakside, innreda til vaskerom hovedetasje, endra romfunksjoner enkelte rom i plan 1. Innredning på loft viser ikke på mottatte tegninger.

Tegnings/scanningskvaliteten gjør at det ikke er mulig å vurdere tekst som viser på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Løsninga med gjennomgang fra garasje til bolig må regnes med avviker dagens krav, jf. type dør, krav om tetthet o.a.

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: Romma for varig opphold har i hovedsak tilstrekkelig vindusareal vurdert mot det enkelte roms bruksareal, men boligen vil med sin arkitektoniske utforming, herunder overbygg/konstruksjoner som begrenser dagslysinnslipp, kreve en nærmere vurdering for å avklare om dagslyskrav er ivaretatt i alle rom for varig opphold ihht. dagens regelverk.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Bygninga er plassert på anna gards/bruksnummer, rekvirent opplyser at det foreligger bruksrett samt påbegynt søknad om fradeling. Kontakt megler/rekvirent for utfyllende og avklarende informasjon.

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	360	138
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.11.2025	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1577 VOLDA	107	62		0	999.4 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Iverbogen 15

Hjemmelshaver

Folkestad Jarnfrid, Folkestad Oddry Henriette

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Folkestad i Volda. Boligen ligger like ved fergekai og forbindelse til Volda sentrum. I noe lenger avstand på Folkestad finnes skole og matvarebutikk. Boligen ligger på utskilt tomt på landbrukseiendom, og med flott utsikt over fjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg på annen eiendom. Det er ikke lagt fram avtaler om vegadkomsten i forbindelse med takstoppdraget.

Tilknytning vann

Eiendommen er i følge rekvirent tilknyttet vannforsyning fra Folkestad Vasslag SA via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger, jf. oversikt mottatt fra Volda kommune.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomt i skrånende terreng, opparbeida med gangsti opp langs og bak bolig, forstøtningsmurer, grasareal, naturvegetasjon og tun/plass med overflater i hovedsak av betong og asfalt.

Deler av området ved og rundt boligen er utenfor tomtegrenser, nevner her området rundt flaggstang, deler av forstøtningsmurer samt område som garasjen står på. Rekvirent opplyser at det foreligger bruksrett for garasje, dokumenter er ikke framlagt i forbindelse med oppdraget. En interessent for eiendommen anbefales sette seg grundig inn i forhold knytt til tomtegrenser og retter/plikter knytt til areala rundt, herunder areal for garasje samt tilkomst/veg.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste rettigheter/servitutter, mellom anna rettigheter knytt til borett, bruksrett, fremføring/vedlikehold av ledninger i grunn, se grunnbok for
mer informasjon.

Rekvirent opplyser at borett skal fjernes i forbindelse med salg, ta kontakt med megler/rekvirent for mer informasjon. Sletting av borett er lagt til grunn for verdisetting.

Rekvirent opplyser at det foreligger varig bruksrett for garasjebygning, ta kontakt med megler/rekvirent for mer informasjon. Varig bruksrett er lagt til grunn for verdisetting.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	13.11.2025		Fremvist		Nei
Opplysninger fra rekvirent			Gjennomgått		Nei
Grunnboksinformasjon	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Tegninger i hovedsak merka mai 1973	Gjennomgått	6	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomskart med grenser	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Purring om manglende utbedring etter el.tilsyn	03.09.2019	Anlegget må regnes med er lagt vekk med hefte og er ikke godkjent.	Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplankart	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsrapport (matrikkelopplysninger)	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Veistatuskart	11.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse		(mulig feilkilde; bolig på utskilt tomt fra anna eiendom)	Ingen		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		(mulig feilkilde; bolig på utskilt tomt fra anna eiendom)	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

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.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DO5764

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