

Tilstandsrapport

📍 Bjørøyhamn 66, 5177 BJØRØYHAMN

📖 ØYGARDEN kommune

gnr. 50, bnr. 307, 436

Areal (BRA): Enebolig 109 m², Garasje (fast mot enebolig) 42 m², Anneks 13 m²



Befaringsdato: 07.02.2023

Rapportdato: 26.02.2023

Oppdragsnr.: 20034-1108

Referansenummer: JF1746

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



Gyldig rapport
26.02.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

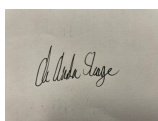
Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.

Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste

8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap.

Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Sammendraget viser hvilke avvik boligen har fått innenfor kategori TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3).

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er utført med Decra takplater eller tilsvarende.

Taknedløp av plast.

Ytterveggene er utført med konstruksjon av trevirke. Fasaden er kledd med trekledning.

Tak oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke.

Vinduene er med 2-lags glass i trekarmer.

Vinduene i u-etg er med 1-lag glass i trekarmer.

Vinduene har alder fra 1985 til 2021.

Ytterdøren er i malt trevirke.

Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.

Skyvedør med glassfelt alu-karmer.

Kjellerdør med malt dørblad i trevirke.

Terrasseplatingene er utført med konstruksjon av trevirke som er fundamentert med piler/fundamentert mot fjell. Rekkverk er utført i trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

01 etg:

Gang/entrè: Fliser på gulvet, malt strie på veggene og tak-ess plater.

Stue: Parkett på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.

Soverom: Laminat på gulvene, malt strie på veggene og tak-ess plater.

02 etg:

Soverommene: Laminat på gulvene, trepanel på veggene og tak-ess plater.

Etasjeskillerene er av bjelkelag i trevirke.

Selger informerer om at det har vært utført radonmålinger i boligen av tidligere eier. Verdiene er normale.

Boligen har i tillegg luftet underetasje slik at det er liten sjanse for at det oppstår radon i boligen.

Boligen ligger i et område hvor aktsomhetsgraden for radon er høy.

Boligen har Lecapipe.

Ildsted er peis med stålinnsats.

Feieluken er lokalisert i krypkjeller.

Boligen har krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv.

Kjeller har tidligere vært åpen, men det er murt vegger rundt deler av kjelleren i Leca.

Trapper er utført i malt trevirke med åpne trinn.

Rekkverk og håndløper er i trevirke.

Innerdørene er med hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og vaskemaskin.

Overflater er med vinylbelegg på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.

Det er ikke ventilasjon på vaskerommet.

Bakside av kjøleskapet kommer inn på vaskerommet

Bad

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skapinnredning med overliggende servant.

Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og tak-ess plater.

Ventilasjonen på badet er med ventil til luftekanal.

Det er foretatt fuktmålinger i bjelkelaget under badet i område ved sluk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra med integrerte hvitevarer, profilerte fronter, stål vask og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Overflater er med laminat på gulvet, flis på vegger, trepanel på vegger og trepanel i taket.

Det er ventilator over platetoppen.

[Gå til side](#)

SPELIALROM

Toalettrommet er innredet med skapinnredning med overliggende servant og toalett.

Overflater er med laminat på gulvet, trepanel på vegger, malte vegger og tak-ess plater.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene er med kobber.

Avløpsrørene er av plast, enkelte eldre soilrør.

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler.

Varmtvannsbereider lokalisert på vaskerom

Sikringskap ikke inspisert.

Det er varmekabler i golv entrè, gang og bad.

Det er montert røykvarslere i boligen og boligen

har brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Grunnen under boligen er av fjell.

Det er åpent areal under bolig. vann renner inn under boligen.

Det er murt opp enkelte vegger med Leca som fungerer som grunnmur.

Selve boligen er fundamentert med betongpilarer mot fjell.

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning og privat septiktank.

VA-ledninger ligger under bakkenivå og er dermed ikke fysisk kontrollert.

Septiktank antatt av glassfiber.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig | | | |
|------------|------------|------------|----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 01 etasje | 86 | 86 | 0 |
| 02 etasje | 23 | 23 | 0 |
| Sum | 109 | 109 | 0 |

| Garasje (fast mot enebolig) | | | |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Etasje | 42 | 0 | 42 |
| Sum | 42 | 0 | 42 |

| Anneks | | | |
|------------|-----------|-----------|----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Etasje | 13 | 13 | 0 |
| Sum | 13 | 13 | 0 |

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

02 etg er det et rom som blir brukt som soverom, rommet er kalt al rom i byggemeldte tegninger. Al rom er pr dd ikke en definisjon på et rom.

Gapahuk som er plassert på tomten er ikke byggemeldt eller søkt om.

Garasje (fast mot enebolig)

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

Garasjen har en stk port, ikke 2 porter som fasadetegningen viser.

Garasjen er bygget noe lengre frem ved port en hva plantegning viser, dette gir noe større areal en hva som er byggemeldt.

Bod del bak garasjen er bygget noe lengre bakover enn hva byggemeldt tegning viser.

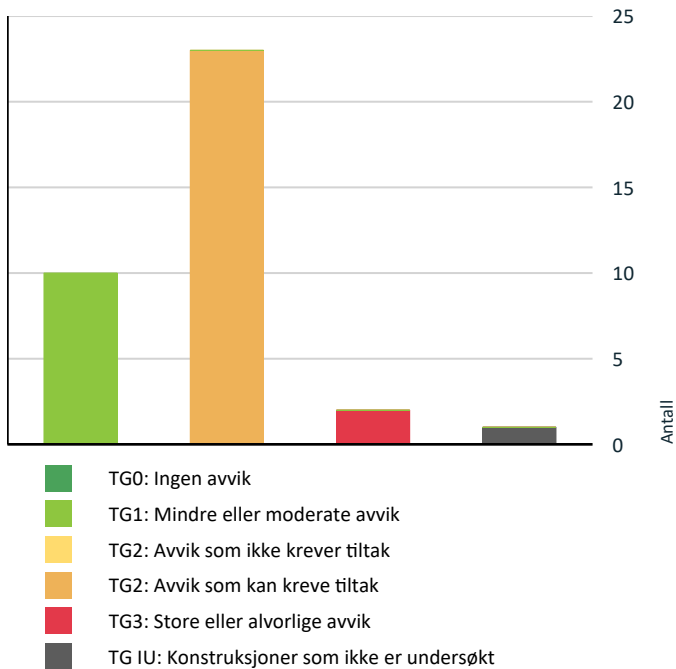
Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger på annekset foreligger ikke.

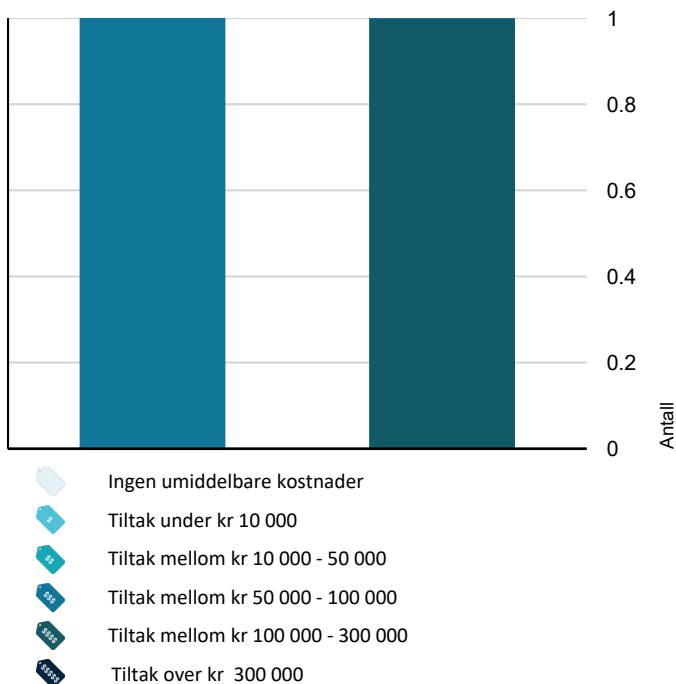
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

En kan ikke se membran i gulvet i sluken, det er heller ikke klemring i sluken.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Vaskerommet er av eldre dato og må renoveres. Det er flatt gulv med eldre vinylbelegg, det er sprekker i vinylbelegget ved sluk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er takluke i gang 02 etg var festet slik at en ikke kunne åpne den uten å gjøre destruktive inngrep. Kryploftet er dermed ikke inspisert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte av takplatene ligger løst på taket, de må festes forsvarlig.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er en del fuktskader på karmen til takvinduet

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Over halve teknisk levetid for deler av vinduene er gått.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Noe mindre fuktskader på konstruksjonen.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er avvik:

Ildstedet er av eldre dato og er ikke rentbrennende.

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

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er påvist andre avvik:

Det er målt opp til 18,5 vektprosent, målingen burde vært lavere enn 15 vekt prosent.

Det er fuktsperre på kald side ved deler av gulvkonstruksjonen, dette kan medføre kondens i gulvkonstruksjonen.

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

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

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

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble målt fuktighet i bjelkelag under sluk ved badet på opp til 18 vektprosent, denne bør være under 15 vektprosent.

Trevirket i gulvet som var tilgjengelig for inspeksjon ser OK ut, men pga høye målinger bør en kartlegge konstruksjonen.

En årsak til høye målinger kan være at det også ligger dampsperre på feil side i gulvkonstruksjonen.

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist andre avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke lagt til sluk på toalettet eller automatisk vannstopper.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsrørene er av eldre dato.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Sikringsskap ikke inspisert.

Det er varmekabler i gulv entrè, gang og bad.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Det er avvik:

Det er brukt stålrør som forskaling til pilarer, det er en del utvendig rust på pilarene. Dette kan være med på å svekke betongen i pilarene.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1985

Kommentar
Boligen er opprinnelig søkt om som hytte i 1985, ombygget til enebolig og bygget på i 1988.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taket er utført med Decra takplater eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av takplatene ligger løst på taket, de må festes forsvarlig.

Tiltak

- Tiltak:

Nedløp og beslag

! TG 2

Taknedløp av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Veggkonstruksjon

! TG 2

Ytterveggene er utført med konstruksjon av trevirke. Fasaden er kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Musebånd/lusing må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Tak oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er takluke i gang 02 etg var festet slik at en ikke kunne åpne den uten å gjøre destruktive inngrep.

Kryploftet er dermed ikke inspisert.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takvindu

! TG 2

Takvindu er med 2-lags glass i trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er en del fuktskader på karmen til takvinduet

Tiltak

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

Vinduer

! TG 2

Vinduene er med 2-lags glass i trekarmen.

Vinduene i u-etg er med 1-lag glass i trekarmen.

Vinduene har alder fra 1985 til 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Over halve teknisk levetid for deler av vinduene er gått.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Pga alder må en påregne at deler av vinduene må skiftes.

Dører

! TG 1

Ytterdøren er i malt trevirke.

Terrassedør med 2-lags glass i trekarmen.

Skyvedør med glassfelt alu-karmen.

Kjellerdør med malt dørblad i trevirke.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasseplatingene er utført med konstruksjon av trevirke som er fundamentert med pilarer/fundamentert mot fjell. Rekkverk er utført i trevirke.



Vurdering av avvik:

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

Noe mindre fuktskader på konstruksjonen.

Tiltak

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

Utbedre fuktskade deler av terrassen.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

01 etg:

Gang/entrè: Fliser på gulvet, malt strie på veggene og tak-ess plater.

Stue: Parkett på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.

Soverom: Laminat på gulvene, malt strie på veggen og tak-ess plater.

02 etg:

Soverommene: Laminat på gulvene, trepanel på veggene og tak-ess plater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har

vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet,

og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskillerene er av bjelkelag i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Radon

TG 1

Selger informerer om at det har vært utført radonmålinger i boligen av tidligere eier. Verdiene er normale.

Boligen har i tillegg luftet underetasje slik at det er liten sjanse for at det oppstår radon i boligen.

Boligen ligger i et område hvor aktsomhetsgraden for radon er høy.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har Lecapipe.

Ildsted er peis med stålinsats.

Feieluken er lokalisert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildstedet er av eldre dato og er ikke rentbrennende.

Tiltak

- Tiltak:

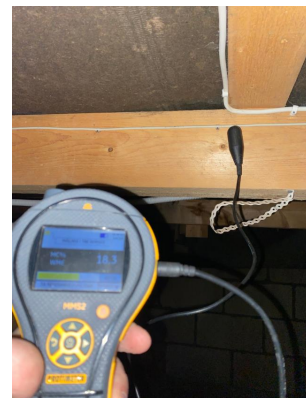
Ildsted fungerer med dagens bruk, men tidspunkt for utskiftning av ildsted kan nærme seg.

Krypkjeller

TG 2

Boligen har krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv.

Kjeller har tidligere vært åpen, men det er murt vegger rundt deler av kjelleren i Leca.



Tilstandsrapport



01 ETASJE > BAD

Generell

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skapinnredning med overliggende servant.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og tak-ess plater.
Ventilasjonen på badet er med ventil til luftekanal.

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegg.
Tak-ess palter.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulvet.
Elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Påviste skader må utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist andre avvik:

Det er målt opp til 18,5 vektprosent, målingen burde vært lavere enn 15 vekt prosent.

Det er fuktsperre på kald side ved deler av gulvkonstruksjonen, dette kan medføre kondens i gulvkonstruksjonen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Innvendige trapper

TG 1

Trapper er utført i malt trevirke med åpne trinn. Rekkverk og håndløper er i trevirke.

Innvendige dører

TG 1

Innerdørene er med hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Badet har plastsluk.

Det er ikke tegn til tettesjikt eller klemring i sluken.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

En kan ikke se membran i gulvet i sluken, det er heller ikke klemring i sluken.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

En bør ta opp deler av fliser eller puss i sluk for å kartlegge om det er membran i gulvet.

Midlertidig løsning er å installeres tett dusjkabinett på badet frem til forholdene er kartlagt og tiltakene er utført.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Skapinnredning med overliggende servant.

Dusjhjørne med glassdører

Vegghengt toalett-

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

TG 2

Det er kun naturlig ventilasjon på badet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Det er foretatt fuktmålinger i bjelkelaget under badet i område ved sluk.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt fuktighet i bjelkelag under sluk ved badet på opp til 18 vektprosent, denne bør være under 15 vektprosent.

Trevirket i gulvet som var tilgjengelig for inspeksjon ser OK ut, men pga høye målinger bør en kartlegge konstruksjonen.

En årsak til høye målinger kan være at det også ligger dampsperre på feil side i gulvkonstruksjonen.

Tiltak

- Tiltak:

Fjerne isolasjon i gulv under dusj bad, se om det er lekkasje fra bad og kartlegge om det er skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

01 ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og vaskemaskin.
Overflater er med vinylbelegg på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.
Det er ikke ventilasjon på vaskerommet.
Bakside av kjøleskapet kommer inn på vaskerommet



Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato og må renoveres.
Det er flatt gulv med eldre vinylbelegg, det er sprekker i vinylbelegget ved sluk.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

01 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen er fra med integrerte hvitevarer, profilerte fronter, stål vask og laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Overflater er med laminat på gulvet, flis på vegger, trepanel på vegger og trepanel i taket.

Avtrekk

TG 1

Det er ventilator over platetoppen.

SPESIALROM

02 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrommet er innredet med skapinnredning med overliggende servant og toalett.
Overflater er med laminat på gulvet, trepanel på vegger, malte vegger og tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke lagt til sluk på toalettet eller automatisk vannstopper.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Etablere vannstopper på badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrørene er med kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrørene er av plast, enkelte eldre soilrør.

Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsrørene er av eldre dato.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder lokalisert på vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap ikke inspisert.

Det er varmekabler i gulv entrè, gang og bad.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021 Nytt anlegg for boblebad.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke kjennskap til forhold fra tidligere eiere.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Nytt anlegg til boblebad, utført av Adrian NH elektro AS. Takstmann ikke mottatt samsvarserklæring.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. 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
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. 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?
Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg v/autorisert elektriker. Dette med bakgrunn i anleggets alder og at det er enkelte ukjente forhold ved anlegget.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 1

Det er montert røykvarslere i boligen og boligen har brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Brannslukningsapparat er lokalisert i boden ved garasje.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen under boligen er av fjell.

Drenering

TG 2

Det er åpent areal under bolig. vann renner inn under boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ved denne type kontraksjon er det normalt at det kan renne vann under boligen, anbefaler at mengde vann som renner inn under boligen begrenses.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Det er murt opp enkelte vegger med Leca som fungerer som grunnmur. Selve boligen er fundamentert med betongpilarer mot fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukt stålrør som forskaling til pilarer, det er en del utvendig rust på pilarene. Dette kan være med på å svekke betongen i pilarene.

Tiltak

- Tiltak:

Gå over og se om pilarer har svekket betong, eventuelt etablere nye pilarer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning og privat septiktank. VA-ledninger ligger under bakkenivå og er dermed ikke fysisk kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Septiktank

TG 2

Septiktank antatt av glassfiber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje (fast mot enebolig)



Anvendelse

Byggeår

1988

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Godkjent byggemeld i 1988 sammen med ombygging og påbygging av boligen.

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert med betongplate/ringmur mot faste masser. Gulvet er utført med støpt betonggulv. Ytterveggene er med murt Leca som er pusset utvendig og vegger i trevirke.

Taket er oppbygget med bjelker i trevirke som er platet med trefinerplater og utvendig tekket. Det er lagt elvestein oppå tekking.

Tekking er ikke inspisert da denne er dekket med elvestein.

Det er registrert et riss i garasje yttervegg.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

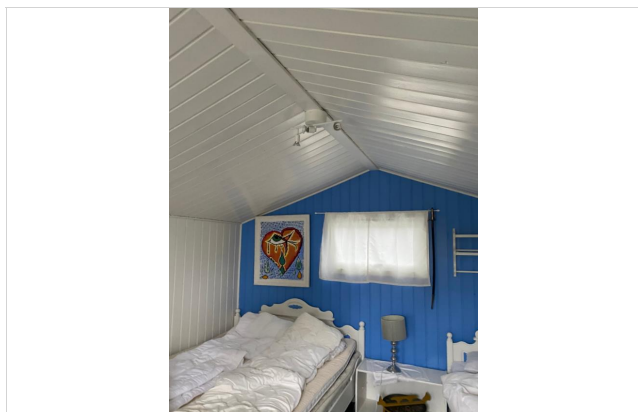
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Annekset er fundamentert på klosser. Gulvet er utført i trekonstruksjon. Veggene er oppført i trekonstruksjon. Taket er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke og utvendig tekking. Det er noen høy luftfuktighet inne i annekset, kan tyde på dårlig ventilasjon.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|------------|----------|--|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| 01 etasje | 86 | 86 | 0 | Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Vaskerom | |
| 02 etasje | 23 | 23 | 0 | Gang , 2 Soverom, Toalettrom | |
| Sum | 109 | 109 | 0 | | |

Kommentar

BRA primær- og sekundær- rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m² (uten desimaler).

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring kan være avgjørende om et rom er primærdel eller sekundærdel.

Øvrige Arealer:

Terrasseplating v/ stue 70 kvm.

Terrasseplating v/ boblebad 33 kvm.

Terrasseplating v/ inngang 30 kvm.

Arealer rom:

01 etg: Entré: 5,7 kvm. Gang 10,6 kvm. Stue 40 kvm. Kjøkken 5,9 kvm. Soverom 10,6 kvm. Bad 6 kvm. Vaskerom 3,3 kvm.

02 etg: Gang/trapp: 4 kvm. Soverom 9,4 kvm(11,2 kvm gulvareal). Soverom 9 kvm(11 kvm gulvareal) Toalett 3,6 kvm.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: 02 etg er det et rom som blir brukt som soverom, rommet er kalt al rom i byggemeldte tegninger. Al rom er pr dd ikke en definisjon på et rom.

Gapahuk som er plassert på tomten er ikke byggemeldt eller søkt om.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Lekkasje fra rør mellom 01 etg og 02 etg. Utbedret av Rørleggermester Daniel K. Berland AS.
Etablert nytt anlegg for boblebad av Adrian NH Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje (fast mot enebolig)

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|----------|-----------|---------------------|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| Etasje | 42 | 0 | 42 | | Garasje , Bod |
| Sum | 42 | 0 | 42 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen har en stk port, ikke 2 porter som fasadetegningen viser.

Garasjen er bygget noe lengre frem ved port en hva plantegning viser, dette gir noe større areal en hva som er byggemeldt.

Bod del bak garasjen er bygget noe lengre bakover enn hva byggemeldt tegning viser.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Anneks

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|-----------|----------|---------------------|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| Etasje | 13 | 13 | 0 | Soverom | |
| Sum | 13 | 13 | 0 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger på annekset foreligger ikke.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 07.2.2023 | Ole Andre Skage | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4626 ØYGARDEN | 50 | 307 | | 0 | 976.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Bjørøyhamn 66

Hjemmelshaver

Solheim Reidun Petra Heggdal, Solheim Svein
Harald

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4626 ØYGARDEN | 50 | 436 | | 0 | 831.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Bjørøyhamn 66

Hjemmelshaver

Solheim Reidun Petra Heggdal, Solheim Svein
Harald

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 4626 ØYGARDEN | 50 | 467 | | 0 | 99.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Bjørøyhamn 66

Hjemmelshaver

Solheim Reidun Petra Heggdal, Solheim Svein
Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med fin beliggenhet ved Bjørøyhamn med god utsikt og solforhold. Det er ca 10 km til Vestkanten hvor en finner de fleste servicetilbud og ca 17 km til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Følg Fv 207 utover Bjørøy. Ta av mot Bjørøyhamn, følg vege ned til hamnen herfra holde vegen til høyre, følg nummereringen.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septiktank.

Regulering

Id 124620130020

Navn 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.06.2015

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf

Delareal Delareal 976 m

KPHensynsonenavn H220_1

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 976 m

KPHensynsonenavn H190_10

KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 976 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med terrasseplatinger i trevirke, uteområder belagt med belegningsstein i betong, singlet stikkveger, fjellknauser, gressplener og spredt buskebeplantning.

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 4 100 000 | 2018 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|--------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ingen | 0 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JF1746>

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