

Tilstandsrapport

📍 Heiane 14, 5919 FREKHAUG

📖 ALVER kommune

gnr. 327, bnr. 183

Areal (BRA): Enebolig 296 m²



Befaringsdato: 28.02.2023

Rapportdato: 05.03.2023

Oppdragsnr.: 20334-1396

Referansenummer: BP9592

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Gyldig rapport
05.03.2023

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.

Bjerk Takst As

Bjerk Takst As ble stiftet 03.01.2013 av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har erfaring som tømmer og byggmester før han ble takstmann. Bjerk Takst utfører ca. 400 rapporter pr. år, for det meste tilstandsrapporter, verditakster og forenklete verdivurderinger.



Rapportansvarlig



Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

Takstobjektet:

Enebolig over to plan. Bygget i 2009.
Sørvendt terrasse på 79,9 m² med utgang fra TV-stue og vaskerom
Nordvendt balkong på 3,0 m² med utgang fra soverom.
Nord-østvendt altan på 14,4 m² med utgang fra kjøkken.
Garasje i bolig på 35,4 m².

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, leker og betongtakstein.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Valmtak.
Konstruksjon av W-takstoler i tre.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør 1.etg: Hvitt dørblad
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse:

Sørvendt terrasse på 79,9 m² med utgang fra TV-stue og vaskerom

Balkong v/sov:

Nordvendt balkong på 3,0 m² med utgang fra soverom.

Altan v/kjøkken:

Nord-østvendt altan på 14,4 m² med utgang fra kjøkken.

Utvendige trapper:

Utvendige trapper i murkonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom u.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.

- Gang: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt plateledning på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt plateledning på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Rom 1.etg:

- Peisstue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt plateledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- TV-stue: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og malt plateledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt plateledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt plateledning i himling.
- Kontor: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og malt plateledning i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:

- Gulv mot grunn i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Opplyst tilfarergulv i utbygg stue.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.
Nordpeis peisovn med glassfront i peisstue.
Sotluke i bod u.etg.

Rom under terreng:

Utforete vegger i u.etg. dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Innvendige trapper:

Hvit trapp med lukkede trinn.
Teppeflis i trinn.

Innvendige dører:

- Hvite profilerte dørblad.
- Dør med glassfelt mellom entré-gang.
- Finert dørblad mellom verksted-garasje.
- Skyvedører med glassfelt mellom peisstue-kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u.etg:
Areal: 5,9 m².
Våtromsbelegg på gulv,
baderomsplater på vegger
og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, vegghengt toalett,
dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne
og innfelte høytalere i himling.
Avtrekkventil i himling.
Sluk av plast.

Bad 1.etg:
Areal: 11,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger
og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr,
innfellbart dusjhjørne, badekar
og innfelte høytalere i himling.
Avtrekkventil i himling.
Sluker av plast.

Vaskerom:
Areal: 7,2 m².
Keramiske fliser på gulv,
malt platekledning på vegger
og takplater i himling.
Inneholder: Innredning/skap, benkeplate,
utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekkventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 30,8 m².
Parkett på gulv, malt strie på vegger
og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Fossline kjøkkeninnredning med
profilerte fronter.
Fire overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
stål vaskekum, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (AEG).
- Platetopp med induksjon (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Bosch).
- Mikrobølgeovn (Gorenje).

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Areal: 1,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger
og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning og vegghengt toalett.
Avtrekkventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Varmesentral:
Varmepumpe i gang u.etg.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder i bod.
Volum: 200 liter. Produsert: 2009.

Andre installasjoner:
Sentralstøvsuger med motor i bod.

Elektrisk anlegg:
Sikringssskap i bod.
Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater), overspenningsvern,
jordfeilbryter og strømmåler.
Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser:
20 ampere: 2 stk.
16 ampere: 26 stk.
10 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst varmekabler i alle utenom
de fleste S-rom.
- Varmepumpe i gang u.etg.

Branntekniske forhold:
Bygget har brannslukningsapparat
og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.
- Garasje i betongstein.

Forstøtningsmur:

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrengforhold:

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via
private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U.etg.	150	82	68
1.etg.	146	146	0
Sum	296	228	68

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

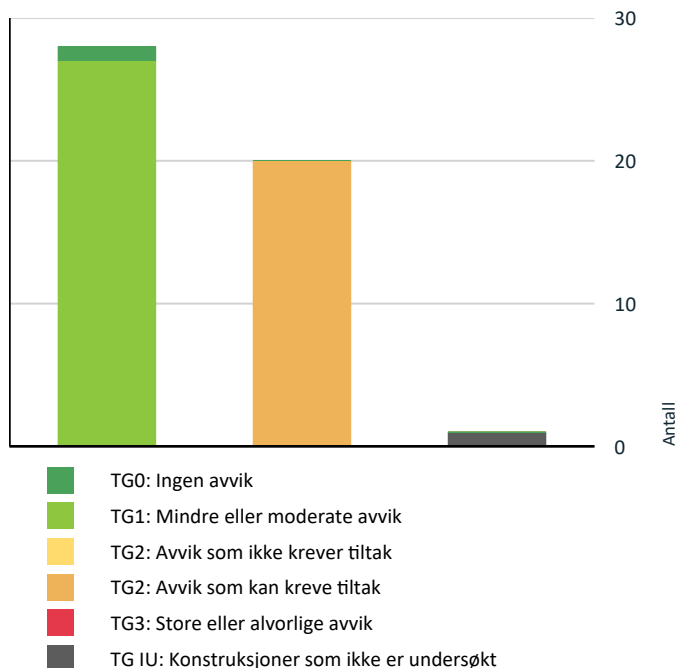
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Garasje er ikke vist på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen. Boder og garasjer var overfylt.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten.

Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Eier var ikke til stede ved befaringen. Det betyr at det kan være manglende opplysninger og informasjon om mulige feil og mangler på boligen/eiendommen. Jeg oppfordrer derfor potensielle interessenter til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen og boligen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Fuktskjolder i undertak, opplyst etter at ventilasjonsrør hoppet av og lagde kondens.
- Opplyst at røret er festet skikkelig i ettertid.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Begynnende svellinger på ytterdør u.etc.

Sammendrag av boligens tilstand

- !** **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
-
- !** **Utvendig > Balkong v/sov** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
-
- !** **Utvendig > Altan v/kjøkken** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
-
- !** **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
-
- !** **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-
- !** **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
-
- !** **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Skade i dør til garasje.
-
- !** **Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
-
- !** **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
-
- !** **Våtrom > Overflater Gulv > Bad.** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Stedvis under anbefalt fall.
-
- !** **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad.** [Gå til side](#)
Det er påvist kondens på toaletsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
-
- !** **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Minimalt med fall i dusjsonen, ellers framstår gulvet flatt.
-
- !** **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
-
- !** **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Krakkelering/riss i vask.
- Badekar er opprinnelig boblebadekar.
Opplyst at strøm er koblet fra og dyser er fuget igjen.
-
- !** **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
-
- !** **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
-
- !** **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Opplyst at varmepumpen lager en del lyd når den går "hardt".
- Utedelen er plassert inne i garasjen.
-
- !** **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på sentralstøvsuger er oppbrukt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Opplyst av selger

Standard

Boligen har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Vedlikehold	Jevnlig malt utvendige fasader (én vegg i året i 10+ år, totalt 3-4 ganger)
2021	Modernisering	2021: Én rute skiftet i TV-stue i 2021. (Sprukket/knust)
2020	Modernisering	2020: Bad i underetasje nytt i 2020. (Stod uinnredet frem til dette.)
2020	Modernisering	2020-2022: Utskifting av belysning til LED med app-styring. Nye dimmere.
2021	Modernisering	2021: Lagt asfalt i vei
2019	Modernisering	2019: Lagt veiduk og singel rundt tomten på sør og øst. Plantet epletrær og hekk.
2016	Modernisering	2016-2017: Mur langs tomt mot øst, lagt granitt i trapp og på mur, samt belysning på mur
2015	Modernisering	2015: Støpt og malt gulv i garasjen
2013	Modernisering	2013: Garasje med terrasse oppå bygget, og trapp opp på terrasse. Bygget vegg mot fjellvegg.
2013	Modernisering	2013-2015: De fleste rom er malt på nytt. To soverom + kjellerstue i underetasje ble innredet i årene 2013-2015.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Nedløp og beslag

TG 1

Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon

TG 1

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Valmtak.
Konstruksjon av W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Fuktskjolder i undertak, opplyst etter at ventilasjonsrør hoppet av og lagde kondens.
- Opplyst at røret er festet skikkelig i ettertind.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Området bør kontrolleres regelmessig for å se at merkene ikke utvider seg.

Vinduer

TG 1

Isolerglass i trekarmen.

Dører

TG 2

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør 1.etg: Hvitt dørblad
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Begynnende svellinger på ytterdør u.etg.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Sørvendt terrasse på 79,9 m² med utgang fra TV-stue og vaskerom
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av ståend/liggende bord og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,92 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Balkong v/sov

TG 2

Nordvendt balkong på 3,0 m² med utgang fra soverom.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av ståend/liggende bord og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Altan v/kjøkken

TG 2

Nord-østvendt altan på 14,4 m² med utgang fra kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av ståend/liggende bord og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Utvendige trapper

TG 2

Utvendige trapper i murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Rom u.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Rom 1.etg:

- Peisstue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- TV-stue: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Kontor: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.

mrk:

- Selger opplyser at himling på sov 2/kjellerstue er utført som lydhimling.
- Selger opplyser at all parkett i 1.etg. har underliggende lydtrinnsplater.

Generelt:

- Normal bruksslitasje på overflater.
- Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
- S-rom er ikke beskrevet.

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 1

- Gulv mot grunn i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Opplyst tilfarergulv i utbygg stue.

mrk:

- Stedvis noe knirk i gulv.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Skorstein i murkonstruksjoner.
Nordpeis peisovn med glassfront i peisstue.
Sotluke i bod u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Skadet stein bør byttes.

Rom Under Terreng

TG 1

Utforete vegger i u.etg. dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Innvendige trapper

TG 1

Hvit trapp med lukkede trinn.
Teppeflis i trinn.

Innvendige dører

TG 2

Hvite profilerte dørblad.
- Dør med glassfelt mellom entré-gang.
- Finert dørblad mellom verksted-garasje.
- Skyvedører med glassfelt mellom peisstue-kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Skade i dør til garasje.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETG. > VASKEROM

Generell

Areal: 7,2 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Innredning/skap, benkeplate, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i himling.
Sluk av plast.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt platekledning på vegger og takplater i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Innredning/skap, benkeplate, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

U. ETG. > BAD.

Generell

Areal: 5,9 m².
Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og innfelte høytalere i himling.
Avtreksventil i himling.
Sluk av plast.

Overflater vegger og himling

TG 1

Baderomsplater på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Våtromsbelegg på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

- Stedvis under anbefalt fall.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk av plast.
Vinylbelegg som tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og innfelte høytalere i himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

1.ETG. > BAD

Generell

Areal: 11,6 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne, badekar og innfelte høyttalere i himling.

Avtrekksventil i himling.

Sluker av plast.

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Minimalt med fall i dusjsonen, ellers framstår gulvet flatt.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne, badekar og innfelte høyttalere i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Krakkelering/riss i vask.

- Badekar er opprinnelig boblebadekar.

Opplyst at strøm er koblet fra og dyser er fuget igjen.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Areal: 30,8 m².

Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt plateledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Fossline kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Fire overskap med glassfronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,

ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (AEG).

- Platetopp med induksjon (Gorenje).

- Oppvaskmaskin (Bosch).

- Mikrobølgeovn (Gorenje).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

- Noe bruksslitasje på innredningen.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETG. > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Areal: 1,5 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil,

belysning og vegghengt toalett.

Avtrekkventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmesentral

TG 2

Varmepumpe i gang u.etg.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

- Opplyst at varmepumpen lager en del lyd når den går "hardt".

- Utedelen er plassert inne i garasjen.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

- Varmepumpen bør kontrolleres av fagperson.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder i bod.

Volum: 200 liter. Produsert: 2009.

Andre installasjoner

TG 2

Sentralstøvsuger med motor i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

TG 1

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i bod.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern, jordfeilbryter og strømmåler. Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser:

20 ampere: 2 stk.
16 ampere: 26 stk.
10 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i alle utenom de fleste S-rom.
- Varmepumpe i gang u.etc.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2009 Nyinstallasjon i 2009.
(Div. oppgraderinger etter dette. 2009-2023)
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Selger er elektriker og har utført arbeidet selv.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
2013-2023:
Installert bad i kjeller, utskifting av belysning og dimmere, ekstra kurser til garasje og elbil.
Reservekurser til for eksempel. varmpumpe 1.etc
(her er det lagt frem trekkerør), jacuzzi, utestue.
Montert ny utebelysning.
- 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 2010: Ja, ble kontrollert en stund etter innflytting.
Finner ikke dok.
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

mrk:

- Selger er elektriker og har utført arbeidet selv.

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut i fra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Slukkeapparat fra 2009, opplyst at skal byttes før salg.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Røykvarslere i gang og på alle soverom u.etc. Peisstue og på begge soverom 1.etc.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

! TG 1

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur/fundamenter av betong.
- Garasje i betongstein.

Forstøtningsmurer

! TG 1

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 0

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type. Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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. Aralet 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
U.etg.	150	82	68	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad.	Verksted, Bod 1, Bod 2, Garasje.
1.etg.	146	146	0	Peisstue, TV-stue, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Kontor	
Sum	296	228	68		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- Entre: 6,5 m².
- Gang: 21,5 m².
- Sov 1: 13,7 m².
- Sov 2: 21,3 m².
- Sov 3: 11,9 m².
- Bad: 5,9 m².
- Verksted: 10,6 m².
- Bod 1: 12,7 m².
- Bod 2: 3,8 m².
- Garasje: 35,4 m².

- Ca. 7,1 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 1.etg:

- Peisstue: 34,4 m².
- Tv-stue: 22,2 m².
- Sov 1: 18,2 m².
- Sov 2: 9,1 m².
- Kjøkken: 30,8 m².
- Bad: 11,6 m².
- Vaskerom: 7,2 m².
- Kontor: 5,4 m².
- Toalett rom: 1,5 m².

- Ca. 5,9 m² går vekk i innvendige vegger.

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Garasje er ikke vist på tegning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2023	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	327	183		0	1058.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heiane 14

Hjemmelshaver

Eivind Olav Moldekleiv & Linda Lilleskare.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Områdebeskrivelse:
Landlig beliggenhet i ett etablert boligområdet.
Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Området fremstår som barnevennlig med kort vei til barnehage og skole.
Det er gode turmuligheter i området. Ca. 8 min. kjøring til Frekhaug senter og 10 min. kjøring til regionsenteret i Knarvik.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.
For opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Annen informasjon:
Grunnkrets: Moldekleiv
Valgkrets: Grasdal.
Kirkesogn: Meland.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

Parkering

Parkering til flere biler på eiendommen, derav i garasje.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
Ingen servitutter registrert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
450 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Tegninger			Fremvist	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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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/BP9592>

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