

Tilstandsrapport

📍 Nygårdsvegen 95, 5350 BRATTHOLMEN

📖 ØYGARDEN kommune

gnr. 43, bnr. 270

Areal (BRA): Enebolig 225 m², Garasje 19 m²



Befaringsdato: 01.03.2023

Rapportdato: 09.03.2023

Oppdragsnr.: 20334-1397

Referansennummer: OV2018

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Gyldig rapport
09.03.2023

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 tre plan.
Sør-østvendt altan på 39,0 m² med utgang fra stue og soverom.
Frittliggende garasje på 19,2 m².

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1963 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og fasadeplater av etanitt.

Takkonstruksjon:

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vinduer:

Isolererglass og koblet glass i trekarmer.

Dører:

Ytterdører u.etg: Malte dørblad med felt av enkeltglass.
Ytterdør 1.etg: Malt dørblad med felt av enkeltglass.
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2012).
Altandør: Aluminium skyvedør med felt av isolerglass (1985).

Altan:

Sør-østvendt altan på 39,0 m² med utgang fra stue og soverom.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom u.etg:

- Entré: Laminat på gulv, malt tynnpanel på vegger og malt platekledning i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt strie på vegger

og malt platekledning i himling.

- Sov: Laminat på gulv, panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt mur og panel på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 1.etg:

- Entré: Laminat på gulv, malt platekledning og finerplate på vegger og malt platekledning i himling.
- Gang: Laminat på gulv, panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Parkett på gulv, panel og tapet på vegger og takplater i himling.

Rom 2.etg.

- Gang: Teppe på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Teppe på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Teppe på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 3: Teppe på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

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.
Peis innsats med glassfront i stue.
Trolla olje kamin i stue (ikke i bruk).
Sotluke i gang u.etg.
Feieluke i gang 2.etg.

Rom under terreng:

Grunnmuren ligger med tilfylte masser.

Innvendige trapper:

Lakkete trapper med lukkede trinn.
Teppe og vinylbelegg i trinn.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad.
- Dører med glassfelt mellom entré-gang og gang-stue 1.etg.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u.etg:

Areal: 4,5 m².

Keramiske fliser på gulv,
våtromsbelegg på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, toalett og dusjkabinett.
Avtrekkventil i vegg.
Sluk av støpejern.

Vaskerom.

Areal: 5,0 m².

Malt/behandlet betong på gulv,
malt mur og malt platekledning på vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask
og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekkventil i vegg.
Sluk av plast.

Bad 1.etg:

Areal: 4,7 m².

Keramiske fliser på gulv,
baderomsplater på vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, toalett og dusjkabinett.
Avtrekkventil i vegg.
Sluk av støpejern.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken u.etg:

Areal: 7,8 m².

Malt tregulv,
malt mur og malt platekledning på vegger
og malt platekledning i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Heltre benkeplate
og stål vaskekum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Elektrisk vifte i vegg.

Kjøkken 1.etg:

Areal: 12,1 m².

Laminat på gulv, tapet på vegger
og malt platekledning i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
stål vaskekum, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over deler av benkeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast og stål.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral:

Varmepumpe i stue.

Varmtvann:

Varmtvannsbereider i kott.

Volum: 200 liter. Produsert: 2022.

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap i gang 2.etg.

Inneholder: Automatsikringer,
jordfeilbryter, overspenningsvern,
minusmåler og strømmåler.

Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 2 stk.

13 ampere: 1 stk.

10 ampere: 8 stk.

El. oppvarming:

- Vegghengte panelovner på kjøkken
og sov u.etg. på ett soverom og stue 1.etg.
og på to soverom i 2.etg.

- Varmepumpe i stue.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat
og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Grunnmur og fundament:

Grunnmur opplyst i sementblokker, pusset og malt.

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 via private stikkledninger. Opplyst privat septik med overløp til sjø via nabo.

Septik:

Opplyst privat septik av betong med overløp til sjø via nabo.

Oljetank:

Det er opplyst oljetank i glassfiber.

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U.etg.	85	73	12
1.etg.	100	100	0
2.etg.	40	40	0
Sum	225	213	12

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	19	0	19
Sum	19	0	19

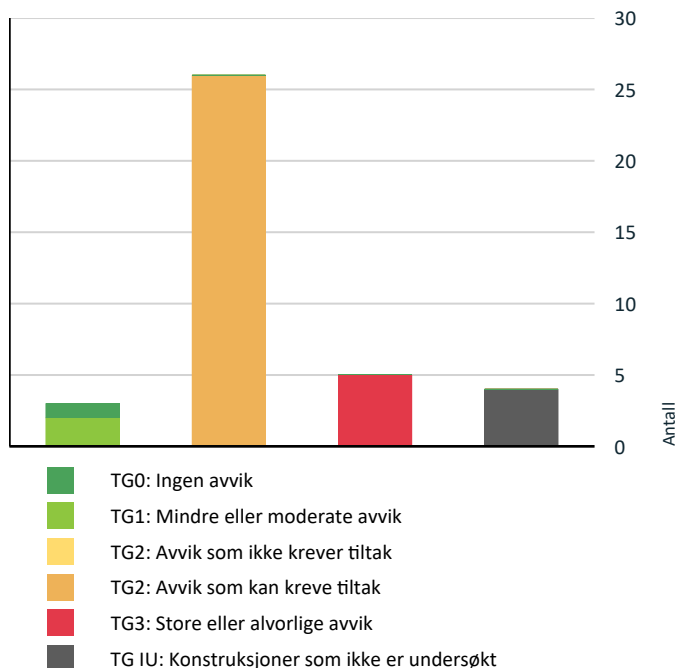
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

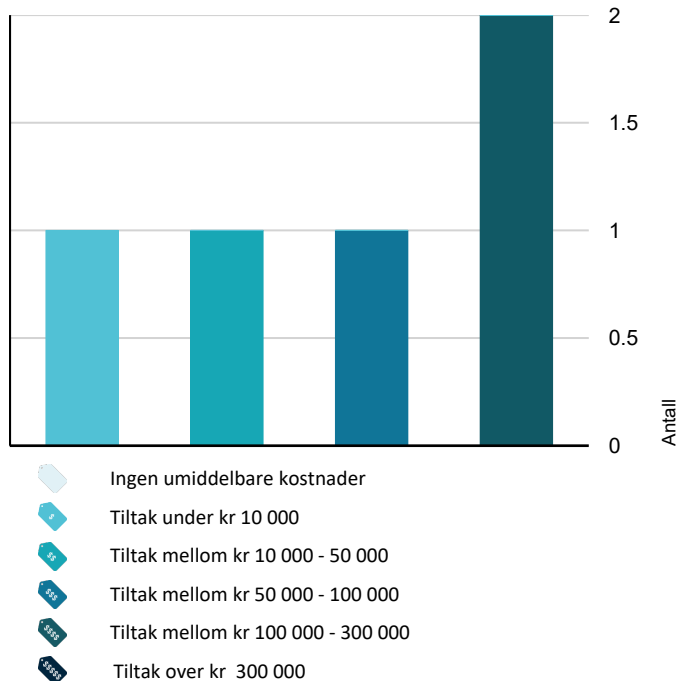
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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 utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo med begrenset tilgang til informasjon om eiendommen og boligen. Det betyr at det kan være relevant informasjon som ikke er kommentert og/eller kontrollert.

En gjør oppmerksom på at oppdragsgiver ikke bor i boligen og har derfor i begrenset grad kunne gi informasjon/opplysninger. 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Bad.

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
Det foreligger krav om sanering av oljetank.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 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.



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



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



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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

- Betongtakstein har en antatt brukstid på 30-60 år.
På Vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år.
Reell levetid er ca. 30-40 år.



Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

- Utvendige beslag en antatt brukstid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en antatt brukstid på 20-30 år.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

- En del flassende maling på eldre trekledning.
- Asbest i eternitt plater/fasadeplater.

mrk:

En kan finne asbest i bygninger som er oppført eller rehabilitert fra 1920- tallet og oppover. Asbestholdige bygningsmateriale ble spesielt mye brukt i årene etter siste verdenskrig og fram mot slutten av 1970- tallet. På bakgrunn av at asbeststøvet har en helseskadelig virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980.



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Flassende maling på vannbord, utvendig belistning osv.
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.



Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.



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

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



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Slitt parkett i stue.
- Slitte tepper 2.etg.
- Eldre/utidsmessige overflater.



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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Håndløper på en side i trapp.

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

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

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Eldre kjøkken med bruksslitasje.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Noe slitt benkeplate.

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

Kun ventiler i yttervegg.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Sikringsskap i gang 2.etg.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern, minusmåler og strømmåler.
Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
13 ampere: 1 stk.
10 ampere: 8 stk.

El. oppvarming:
- Vegghengte panelovner på kjøkken og sov u.etg. på ett soverom og stue 1.etg. og på to soverom i 2.etg.
- Varmepumpe i stue.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Opplyst av selger

Standard
Boligen har eldre standard

Vedlikehold
Boligen har vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Betongtakstein har en antatt brukstid på 30-60 år. På Vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca. 30-40 år.

Tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag en antatt brukstid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en antatt brukstid på 20-30 år.

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.

Veggekonsruksjon

TG 2

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og fasadeplater av etanitt.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- En del flassende maling på eldre trekledning.
- Asbest i eternitt plater/fasadeplater.

mrk:

En kan finne asbest i bygninger som er oppført eller rehabilitert fra 1920- tallet og oppover. Asbestholdige bygningsmateriale ble spesielt mye brukt i årene etter siste verdenskrig og fram mot slutten av 1970- tallet. På bakgrunn av at asbeststøvet har en helseskadelig virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Overflate arbeider bør utføres.
- Det er ikke krav til å fjerne asbest.
- Ved utskifting må dette utføres etter forskrift om fjerning av asbest. Dersom man skal forsegle eller bygge inn asbesten er det viktig at dette blir utført slik at ikke asbestfibrene kan spre seg.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Vinduer

TG 2

Isolerglass og koblet glass i trekarmer.
- Vinduer fra antatt byggeår, 2010, 2011, 2016 og 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Flassende maling på vannbord, utvendig belistning osv.
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Noe overflatearbeider bør utføres.
- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må eldre vinduer byttes.

Dører

TG 2

Ytterdører u.etg: Malte dørblad med felt av enkeltglass.
Ytterdør 1.etg: Malt dørblad med felt av enkeltglass.
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2012).
Altandør: Aluminium skyvedør med felt av isolerglass (1985).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.

Tiltak

- Tiltak:
- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må dørene byttes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Sør-østvendt altan på 39,0 m² med utgang fra stue og soverom.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående bord og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,84 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.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Rom u.etg:

- Entré: Laminat på gulv, malt tynnpanel på vegger og malt platekledning i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov: Laminat på gulv, panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt mur og panel på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 1.etg:

- Entré: Laminat på gulv, malt platekledning og finerplate på vegger og malt platekledning i himling.
- Gang: Laminat på gulv, panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Parkett på gulv, panel og tapet på vegger og takplater i himling.

Rom 2.etg:

- Gang: Teppe på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Teppe på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Teppe på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 3: Teppe på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Generelt:

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

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.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Slitt parkett i stue.
- Slitte tepper 2.etg.
- Eldre/utidsmessige overflater.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 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:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peis innsats med glassfront i stue.
Trolla olje kamin i stue (ikke i bruk).
Sotluke i gang u.etg.
Feieluke i gang 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng

TG 2

Grunnmuren ligger med tilfylte masser.

mrk:

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tiltak

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

Innvendige trapper

TG 2

Lakkete trapper med lukkede trinn.
Teppe og vinylbelegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Håndløper på en side i trapp.

Tiltak

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

Innvendige dører

TG 2

Formpressete slette dørblad.
- Dører med glassfelt mellom entré-gang og gang-stue 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETG. > BAD.

Generell

! TG 3

Areal: 4,7 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malt plateledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjkabinett.
Avtreksventil i vegg.
Sluk av støpejern.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår: Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Mrk:
Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser

U. ETG. > BAD

Generell

! TG 3

Areal: 4,5 m².
Keramiske fliser på gulv, våtromsbelegg på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjkabinett.
Avtreksventil i vegg.
Sluk av støpejern.

Arbeidene framstår ufagmessig utført.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår: Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Mrk:
Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser

Tilstandsrapport

U.ETG. > VASKEROM.

Generell

TG 3

Areal: 5,0 m².
Malt/behandlet betong på gulv,
malt mur og malt platekledning på vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i vegg.
Sluk av plast.

Mrk:
Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3,
det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3,
det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Areal: 12,1 m².
Laminat på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over deler av benkeplaten.

mrk:
- Normalt kjøleskap felt inn i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Eldre kjøkken med bruksslitasje.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U.ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Areal: 7,8 m².
Malt tregulv, malt mur og malt platekledning på vegger
og malt platekledning i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Heltre benkeplate og stål vaskeum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Noe slitt benkeplate.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

TG 2

Elektrisk vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

TG 2

Varmepumpe i stue.

Årstill: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder i kott.

Volum: 200 liter. Produsert: 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap i gang 2.etg.

Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern, minusmåler og strømmåler.
Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
13 ampere: 1 stk.
10 ampere: 8 stk.

El. oppvarming:

- Vegghengte panelovner på kjøkken og sov u.etg.
på ett soverom og stue 1.etg. og på to soverom i 2.etg.
- Varmepumpe i stue.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ikke besvart
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ikke besvart
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ikke besvart
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?
Ikke besvart
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske

Tilstandsrapport

anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

- 13 ampere sikring er merket som 10 ampere i skap.
- Sikring til varmepumpe er ikke merket med amper på fortegnelsen, er 10 ampere.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

TG 3

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. 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.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeapparat antatt fra 1991
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Røykvarsler i gang og stue u.etg. gang 1.etg. og i gang 2.etg.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Grunnmuren ligger mot tilfylt masse.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur opplyst i sementblokker, pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

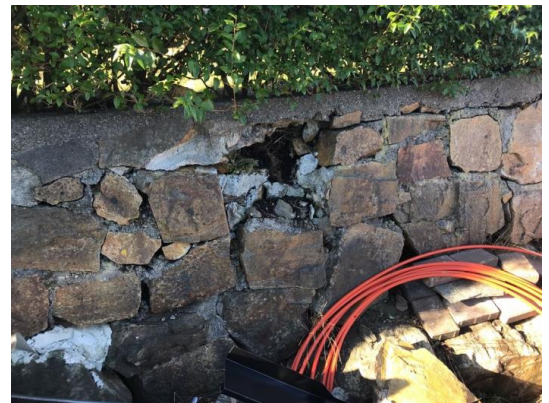
Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmurer er av naturstein.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Terrengforhold

TG 0

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type. Opplyst offentlig vann via private stikkledninger. Opplyst privat septik med overløp til sjø via nabo.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Septiktank

TG 2

Opplyst privat septik av betong med overløp til sjø via nabo.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Oljetank

TG 3

Det er opplyst oljetank i glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.
- Oljetank må påregne saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Ikke oppgitt

Standard

Garasje av eldre stand

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Areal: 19,2 m².

Grunnmur i murkonstruksjoner. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i murkonstruksjoner, pusset og malt.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Renner og nedløp i plast.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

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 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				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U.etg.	85	73	12	Entré, Gang, Soverom, Stue, Bad, Kjøkken, Vaskerom.	Verksted, Kott 1, Kott 2.
1.etg.	100	100	0	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Bad.	
2.etg.	40	40	0	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3.	Kott 1, Kott 2.
Sum	225	213	12		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- Entre: 13,3 m².
- Gang: 8,9 m².
- Sov: 9,5 m².
- Stue: 22,1 m².
- Kjøkken: 7,8 m².
- Bad: 4,5 m².
- Vaskerom: 5,0 m².
- Kott 1: 3,3 m².
- Kott 2: 1,7 m².
- Verksted: 5,1 m².

- Ca. 4,2 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 1.etg:

- Entre: 6,9 m².
- Gang: 7,9 m².
- Sov 1: 17,4 m².
- Sov 2: 7,0 m².
- Sov 3: 6,1 m².
- Stue: 36,5 m².
- Kjøkken: 12,1 m².
- Bad: 4,7 m².

- Ca. 1,6 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 2.etg:

- Gang: 7,6 m².
- Sov 1: 17,4 m².
- Sov 2: 6,5 m².
- Sov 3: 6,4 m².
- Kott 1: 0,0 m².
- Kott 2: 0,0 m².

- Ca. 1,9 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 ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Varmtvannsbereder og sørvegg utbedret siste 5 år.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Ikke sekundær rømning fra 2.etg.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etg.	19	0	19		Garasje
Sum	19	0	19		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Garasje: 19,2 m².

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 ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.3.2023	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Reidar Karstein Algerøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	43	270		0	2982 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nygårdsvegen 95

Hjemmelshaver

Kirsten Marie Algerøy (død).

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Områdebeskrivelse:

Landlig beliggenhet i ett etablert boligområde.

Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.

Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende bebyggelse og eneboliger.

Barnevennlig området med lite trafikk rundt boligen. Kort avstand til både Brattholmen barneskole, Svingen barnehage og Solglytt barnehage. På Brattholmen finner en også nærbutikk som ligger på Brattholmen kai. Ca. 5 minutters kjøring til Sartor Senter med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til Straume idrettspark med blant annet turløyper, fotballbaner og flerbrukshall. Ca. 20 min. med bil til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank.

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: Arefjord-Bratholmen/Snekkevik

Valgkrets: Brattholmen

Kirkesogn: Foldnes sokn.

Om tomten

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

Parkering

Biloppstillingsplass til flere biler på eiendommen, derav en 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. Servituten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1983/8973-1/50

24.08.1983

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 4626 GNR: 43 BNR: 35

Rettighetshaver: KNR: 4626 GNR: 43 BNR: 73

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/11786-1/50

17.10.1983

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 4626 GNR: 43 BNR: 36

1983/13947-1/50

06.12.1983

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 4626 GNR: 43 BNR: 172

1997/50-2/50

06.01.1997

BRUKSRETT

Rettighetshaver: KNR: 4626 GNR: 43 BNR: 663

Bruksrett og vedlikeholdsplikt ang. veg,

1997/51-2/50

06.01.1997

BRUKSRETT

Rettighetshaver: KNR: 4626 GNR: 43 BNR: 662

Bruksrett og vedlikeholdsplikt ang. veg

2016/63934-1/200

22.01.2016

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: KNR: 4626 GNR: 43 BNR: 662

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/OV2018>

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