

Tilstandsrapport

📍 Sundvegen 732, 5379 STEINSLAND

📖 ØYGARDEN kommune

gnr. 129, bnr. 14

Areal (BRA): Enebolig 162 m², Garasje 41 m², Utestue 7 m²



Befaringsdato: 11.08.2023

Rapportdato: 20.09.2023

Oppdragsnr.: 20334-1551

Referansenummer: LG9045

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Gyldig rapport
20.09.2023

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

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

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

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

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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Enebolig over tre plan.
Sørvendt altan på 43,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Garasje under terrasse på 25,0 m².
Frittliggende garasje på 41,2 m².
Utestue på 7,1 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 1969 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: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er teknet med sutak, lekter 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:

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer og pvc karmer.

Dører:

Ytterdør entré/gang: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør bakgang: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør bakgang: Malt dørblad.
Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass.
Altandør: Hvitt pvc dørblad med felt av isolerglass.

Altan:

Sørvendt altan på 43,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Rom u.etg:

- Entré/gang: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt panel i himling.

- Bakgang: Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:

- Stue: Laminat på gulv, malt panel og malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Gang: Keramiske fliser på gulv, mdf panel og malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 2.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt panel og malt strie på vegger og malt panel i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt panel og malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt panel og malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater 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.

Asbest:

Eternittkanaler i boligen, disse inneholder antatt asbest.

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.
Jøtul peisinsats med glassfront i stue.
Sotluke i entré/gang.

Rom under terreng:

Råkjeller i bakkant av hus.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller/råkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller ansees som risikokonstruksjon.

Innvendige trapper:

Malt trapp med lukkede trinn.
Malte overflater i trinn.
Hvite profilerte dørblad og malte tredører.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg:
Areal: 4,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger
og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, toalett og dusjkabinett.
Avtreksventil i himling.
Sluk av plast.

Vaskerom 1.etg:

Areal: 2,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger
og malt panel i himling.
Inneholder: Utslagsvask
og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i vegg.
Sluk av støpejern.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv,
malt strie og mdf panel på vegger
og malt strie i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
stål vaskeikum, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.
Malte keramiske fliser over deler
av benkeplaten.

Avtrekk:

Det er antatt avtrekk via mekanisk
avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Areal: 1,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger
og panel i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning og opplegg til toalett.
Elektrisk avtreksventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør)
og kobber.
- Rør av plast uten rør fordeler skap.

Avløpsledninger:

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral:

Varmepumpe i trapp.

Varmtvann:

Varmtvannsbereider i krypkjeller.
Volum: 190 liter.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i råkjeller.
Inneholder: Automatsikringer,
jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring av skrusikringer.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 5 stk.
10 ampere: 9 stk.

El. oppvarming:

- Vegghengte panelovner i sov u.etg,
- Varmepumpe i trapp.

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 og murkonstruksjoner.

Terrengforhold:

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

Utvendige vann- og avløpsrør:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Utvendige vann- og avløpsrør:

Opplyst privat septik og brønn.

Septik:

Septiktank på eiendommen, denne er ikke besiktiget.

Oljetank:

Oljetank av ukjent type, ikke besiktiget.

- Opplyst at oljetanken er tømt.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Garasje	25	0	25
U.etg.	44	41	3
1.etg.	54	54	0
2.etg.	39	39	0
Sum	162	134	28
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	41	0	41
Sum	41	0	41
Utestue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	7	0	7
Sum	7	0	7

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

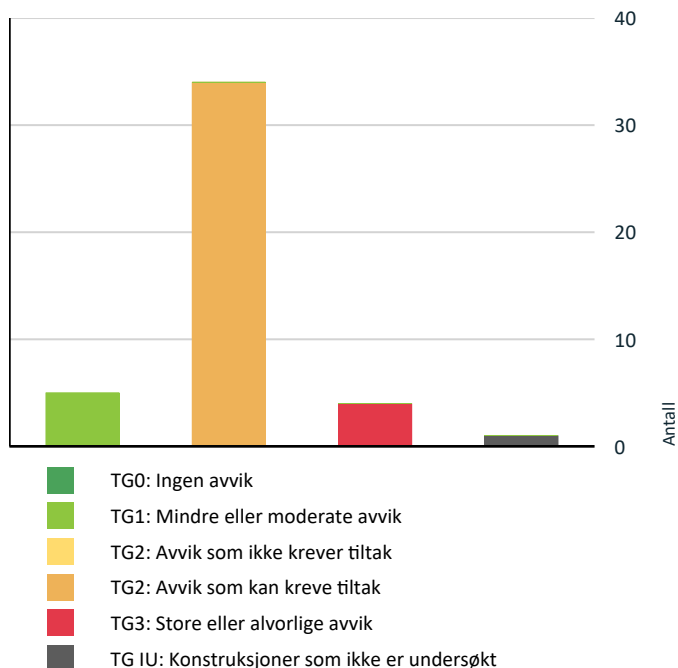
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke framvist tegninger for denne boligen.

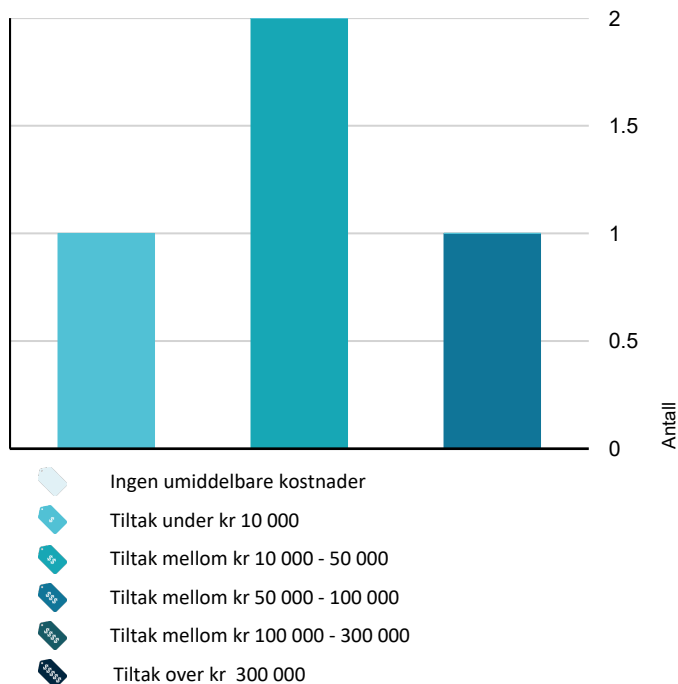
Sammendrag av boligens tilstand

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 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.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Ved befaring virket ikke avtrekksventil.
- Ved befaring var det ikke montert toalett.
- Ved befaring var vannet av og avløp til vask var demontert.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

- Det er påvist punktvis råteskade i bordkledningen.



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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Noe merker i undertak etter lekkasje fra før taket ble byttet.



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Et punktert vindu i bakgang.
- Enkelte vinduer tar i karm.
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.



Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Ytterdør bakgang er noe treg.



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

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



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.



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 "usikker" aktsomhetsgrad



Innvendig > Asbest [Gå til side](#)

Det er avvik:

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.



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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



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

Det er avvik:

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



Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Noe fukt fra grunn til råkjeller.



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.

- Lysåpning rekkverk: 11 cm, bør ikke være over 10 cm.
- Ikke håndløpere i nedre del av trapp.



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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Flere dører tar i karm.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad. [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

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

- Enkelte skruer hull i vegg.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad. [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Krakkelering i vask.

- Avskallinger i speil.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Det er påvist plast i konstruksjonen, dette er feil konstruksjon.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom. [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.

- Flere skruer hull i vegger.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom. [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er avvik:

- Kjøkkeninnredning av eldre dato.

- Mangler del av laminering på benkeplaten ved komfyr.

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

Det er avvik:

- Dårlig trekk fra ventilator ved befaring.

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

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

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

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

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

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

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

Det er avvik:

- Ventilert på sov u.etg. er igjen malt.

! 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 avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Det er ikke framvist dokumentasjon for vannkvalitet i brønn.

Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Oljetank bør fjernes/saneres.

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1969

Kommentar
Opplyst av selger

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering
2.etg:

ØVERSTE ETASJE:

Soverom 1:

- Nytt vindu
- Malt 2021

Bad:

- Malt tak i 2017

Gang:

- Byttet spotter til lovlige led spotter med dimmer, utført av elektriker.
- Montert inspeksjonsluke til koblingspunkt.
- Malt tak vegger i 2020.

Soverom 2:

- Malt vegger og tak i 2023.

Soverom 3:

- Malt vegger og tak i 2019.

Modernisering
1.etg:

HOVEDETASJE:

- Alle vindu skiftet 2018 fra vindu spesialisten.
- Montert ny terrassedør/utgang i 2018 fra vindu spesialisten.
- Nytt gulv/gulvlister stue/kjøkken i 2022.
- utført av fagfolk.
- Ny sokkel på kjøkken ut ført av fagfolk i 2022.
- Hele etasje nymalt i 2022. Tak og vegger.
- Nye plater vegg på deler av kjøkken 2022.
- Gang ved kjøkken ny-platet i 2022.
- Laget større åpning til kjøkken 2022.
- Fjernet teppe i trapp. Pusset og malt i 2018.

Mellomgang:

- Nytt gulv/lister i 2019
- Nye veggplater i 2019

Modernisering
u.etg:

UNDER ETASJE:

- Nytt inngangparti/ ny gatedør 2019.
- Ny isolert alle vegger og nye plater i 2019.
- Montert varmekabler i nytt gulv med smart termostat i 2019.

Soverom:

- Ribbet helt til grunn, nye vegger/tak/gulv. (Utført av fagfolk)
- To lag med gips i tak, brannhemmende og lydisolerende.

Gammel yttergang:

- (Merk: oppdaget nylig)
- Gangen trenger rehabilitering!
- Fukt i hjørnet i gang mot terreng. Har nylig tatt på blikk på utsiden for å stoppe vanntilførsel på utskiftnings klare klednings bord. (Oppdaget nylig)

Modernisering
utvendig hus:

UTVENDIG HUS:

- Nytt rekkverk på terrasse i 2017.
- Noe ny kledning i front i 2017.
- Nytt tak i 2017 +hette over gammel skorstein.
- Bygget boss hus i 2020.
- Hus malt i 2021. (mrk: bakside ikke malt)
- Bygget port/portal inn til terrasse i 2020.
- Ny ute belysning i 2019.

Modernisering
grillhytte:

GRILLHYTTE:

- Nye utvendige spotter i 2020.
- Malt utvendig i 2021.

Tilstandsrapport

Modernisering UTHUS OMBYGGET TIL GARASJE:
Uthus ombygget til garasje:

- Montert ny elektrisk garasjeport fra Lobas med 10års garanti.
- Nylig malt inne og ute i 2023.
- Bygget ved oppbevaringsplasser.
- Trukket opp nye ledninger til strøm.
- Nytt koblingskap.
- Ny belysning.

Modernisering UTEOMRÅDE:
uteområde:

- Ny ute belysning i 2019.
- Oppgradert ute omr. med beplantning/bålpanneplass.
- Laget vei opp bak hus.

Diverse info: DIVERSE :

- Nylig hatt el-tilsyn.
- Byttet alt av gamle kobberør i blindkjeller med rør i rør. Egeninnsats/dugnad av rørlegger.
- Ny vannpumpe til brønn.
- Ny varmtvannstank, måtte få tilsyn av rørlegger da vi så at utsiden bulte noen plasser. Han sa det var helt ufarlig, at det var isolasjonen bak platen som hadde løsnet noen plasser.
- Ny montert utekran.
- Nylig hatt branntilsyn. Alt ok!
- Fjernet vegger i blindkjeller for bedre lufting.
- Hadde vannlekkasje på kjøkken fra kjøleskap i 2.etasje i 2022. Dette ble ordnet gjennom forsikringsselskap og utført arbeid av recover.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringdagen.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i aluminium.
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.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

TG 2

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.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist punktvis råteskade i bordkledningen.

- Musebånd/lusing bør etableres.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Noe merker i undertak etter lekkasje fra før taket ble byttet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

TG 2

Isolerglass i trekarmer og pvc karmer.
- Varierende alder på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Et punktert vindu i bakgang.

- Enkelte vinduer tar i karm.

- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

- Vindu med punktert glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glasset.

- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

Dører

TG 2

Ytterdør entré/gang: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Ytterdør bakgang: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass.

Ytterdør bakgang: Malt dørblad.

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass.

Altandør: Hvitt pvc dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Ytterdør bakgang er noe treg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Trege dører justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Tilstandsrapport

Sørvendt altan på 43,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående/liggende 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.

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Rom u.etg:

- Entré/gang: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt panel i himling.
- Bakgang: Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:

- Stue: Laminat på gulv, malt panel og malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Gang: Keramiske fliser på gulv, mdf panel og malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 2.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt panel og malt strie på vegger og malt panel i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt panel og malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt panel og malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

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 2

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alder.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 2

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

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 "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Asbest

TG 2

Eternittkanaler i boligen, disse inneholder antatt asbest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- 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.

Pipe og ildsted

TG 2

Tilstandsrapport

Skorstein i murkonstruksjoner.
Jøtul peisinsats med glassfront i stue.
Sotluke i entré/gang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rom Under Terreng

TG 2

Råkjeller i bakkant av hus.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur i råkjeller.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller/råkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller ansees som risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Noe fukt fra grunn til råkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Det er antatt at bygningsdelen fungerer med avviket.

Innvendige trapper

TG 2

Malt trapp med lukkede trinn.
Malte overflater i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Lysåpning rekkverk: 11 cm, bør ikke være over 10 cm.
- Ikke håndløpere i nedre del av trapp.

Konsekvens/tiltak

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

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

Innvendige dører

TG 2

Hvite profilerte dørbblad og malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETG. > BAD.

Generell

Areal: 4,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjkabinett.
Avtrekkventil i himling.
Sluk av plast.

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

Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Enkelte skruehull i vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Overflater Gulv

TG 3

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Må ikke dusjes i rommet uten dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Krakkelering i vask.
- Avskallinger i speil.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres for å lukke avvik.

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk, ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Det er påvist plast i konstruksjonen, dette er feil konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved renovering av bad må plast fjernes.

1.ETG. > VASKEROM.

Generell

Areal: 2,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt panel i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekkventil 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.

Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger og malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Flere skruehull i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Overflater Gulv

TG 3

Keramiske fliser på gulv uten underliggende varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Tilstandsrapport

Sluk av støpejern.
Ukjent tettesjikt/membran.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Laminat på gulv, malt strie og mdf panel på vegger og malt strie i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Malte keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Kjøkkeninnredning av eldre dato.
 - Mangler del av laminering på benkeplaten ved komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Bygningsdelen fungerer med avviket.
 - Laminering bør erstattes for å forhindre svelling.

Avtrekk

TG 2

Det er antatt avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Dårlig trekk fra ventilator ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ventilator bør kontrolleres av fagperson.

SPESIALROM

U.ETG. > TOALETTROM.

Overflater og konstruksjon

TG 3

Areal: 1,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og panel i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og opplegg til toalett.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
 - Ved befarings virket ikke avtrekksventil.
 - Ved befarings var det ikke montert toalett.
 - Ved befarings var vannet av og avløp til vask var demontert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør) og kobber.
- Rør av plast uten rør fordeler skap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er avvik:
- Ventiler på sov u.etg. er igjenmalt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

TG 2

Varmepumpe i trapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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 krypkjeller.
Volum: 190 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Sikringsskap i råkjeller.

Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring av skrusikringer.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 5 stk.
10 ampere: 9 stk.

El. oppvarming:

- Vegghengte panelovner i sov u.etg.
- Varmepumpe i trapp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Branntekniske forhold

TG 3

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
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 2000.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Røykvarslere på sov, u.etg, gang og sov 1, 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 tilfylte masser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur/fundamenter av betong og murkonstruksjoner.

Terrengforhold

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst privat septik og brønn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Det er ikke framvist dokumentasjon for vannkvalitet i brønn.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

TG 2

Septiktank på eiendommen, denne er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

TG 2

Oljetank av ukjent type, ikke besiktiget.
- Opplyst at oljetanken er tømt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Oljetank bør fjernes/saneres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oljetank fjernes/saneres for å lukke avvik.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke oppgitt

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Areal: 41,2 m².

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter, betongtakstein og blikkplater.

Renner og nedløp i stål.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

Utestue



Anvendelse

Utestue

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke oppgitt

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Areal: 7,1 m².

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Renner og nedløp i plast.

Utestuen 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. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Garasje	25	0	25		Garasje.
U.etg.	44	41	3	Entré/gang, Bakgang, Soverom, Toalettrom.	Råkjeller.
1.etg.	54	54	0	Stue/kjøkken, Gang, Vaskerom.	
2.etg.	39	39	0	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad.	
Sum	162	134	28		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal garasje:

- Garasje: 24,9 m².

Arealer u.etg:

- Entre/gang: 16,6 m².

- Bakgang: 6,7 m².

- Toalettrom: 1,7 m².

- Råkjeller: 2,7 m².

- Sov: 14,9 m².

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

Arealer 1.etg:

- Stue: 38,8 m².

- Gang: 2,0 m².

- Kjøkken: 9,8 m².

- Vaskerom: 2,7 m².

- Ca. 1,2 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 2.etg:

- Gang: 5,1 m².

- Sov 1: 11,6 m².

- Sov 2: 10,3 m².

- Sov 3: 6,0 m².

- Bad: 4,4 m².

- Ca. 1,3 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: - Det er ikke framvist tegninger for denne boligen.

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?

Kommentar: - Se tilbygg/modernisering.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Lite dagslys på soverom u.etg.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etg.	41	0	41		Garasje.
Sum	41	0	41		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:
- Garasje: 41,2 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.

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etg.	7	0	7		Utestue.
Sum	7	0	7		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:
- Utestue: 7,1 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2023	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	129	14		0	3243 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundvegen 732

Hjemmelshaver

Raymond Fotland & Renate Rong Fotland.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Områdebeskrivelse:

Landlig beliggenhet i ett etablert boligområde i Sund.

Fra boligen er det utsikt over nærområdet.

Området er hovedsakelig bebyggt med eneboliger.

Kommunesenteret på Skogsvåg er ca. 8 min. kjøring fra boligen.

Sund senter kan tilby flere handle- og service muligheter. Skulle man

trengte et bredere utvalg er Sartor Senter ca. 20 min. kjøring unna.

Turmuligheter med f.eks. Førdesveten, det høyeste fjellet i Sund kommune, 284 meter over havet.

Skogsvåg Idrettslag tilbyr aktiviteter som fotball, håndball, badminton, volleyball, friidrett og taekwondo.

I 2003 stod Skogsvåg Stadion ferdig. En stadion med kunstgressbane.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Opplyst at boligen er tilknyttet brønnvann.

Tilknytning avløp

Opplyst at boligen er tilknyttet 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: Steinsland-Hamre-Bakke-Berge.

Valgkrets: Stranda

Kirkesogn: Sund

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 to garasjer.

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 hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 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/LG9045>

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