

Tilstandsrapport

📍 Årbakkahagen 81, 5693 ÅRBAKKA

📖 TYSNES kommune

gnr. 133, bnr. 46

Areal (BRA): Fritidsbolig 80 m²



Befaringsdato: 10.11.2023

Rapportdato: 13.11.2023

Oppdragsnr.: 20334-1626

Referansenummer: VA3898

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

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).

© 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:

Fritidsbolig et plan og hems.
Sør-østvendt terrasse/altan på 7,7 m² med utgang fra stue/kjøkken.

mrk. byggeår:

Bygningen er oppført over flere år og er opplyst med forskjellige byggeår. Bygningen har et vindu fra 2013, rammetillatelse fra 2014, opplyste byggeår 2015 og 2018 og opplyst ferdigattest fra 2023 (ikke framvist). På historiske kart er den ikke synlig i 2016, men synlig i 2020.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak og takshingel.

Nedløp og beslag:

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

Snøfangere:

Det er ikke montert snøfangere på bygget.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer og pvc karmer.

Dører:

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør: Skyvedør med felt av isolerglass.

Terrasse/altan:

Sør-østvendt terrasse/altan på 7,7 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og smartpanel i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, mdf panel og trepanel på vegger og smartpanel i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, mdf panel og trepanel på vegger og smartpanel i himling.
- Stue: Laminat på gulv, mdf panel og trepanel på vegger, og smartpanel og trepanel i himling.

Hems:

- Gang: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og trepanel i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, mdf panel og trepanel på vegger, og trepanel i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, mdf panel og trepanel på vegger og trepanel i himling.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue/kjøkken.
Sotluke i luke på vaskerom.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig trapp:

Hems trapp med åpne trinn.

Innvendige dører:

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad:

Areal: 4,6 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og smartpanel i himling.

Inneholder: Servant med møblelement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjhjørne.

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av plast.

Vaskerom:

Areal: 3,9 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i vegg.

Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Laminat på gulv,

mdf panel på vegger og panel i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator

og opplegg for oppvaskmaskin.

Kitchen boards over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Oppvaskmaskin.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på vaskerom.

Volum: 194 liter. Produsert: 2023.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i entré/gang.

Inneholder: Automatsikringer

(jordfeilautomater)

Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.

15 ampere: 12 stk.

El. oppvarming:

- Varmekabler på bad.

Branntekniske forhold:

Det var ikke slukkeapparat eller

røykvarslere i bygget ved befaring.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Drenerende masser rundt bygget.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

Terrengforhold:

Bygningen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst privat vann og avløp.

Septik:

Det er opplyst at det er privat avløpsanlegg, dette er ikke besiktiget/vurdert.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	80	73	7
Hems	0	0	0
Sum	80	73	7

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

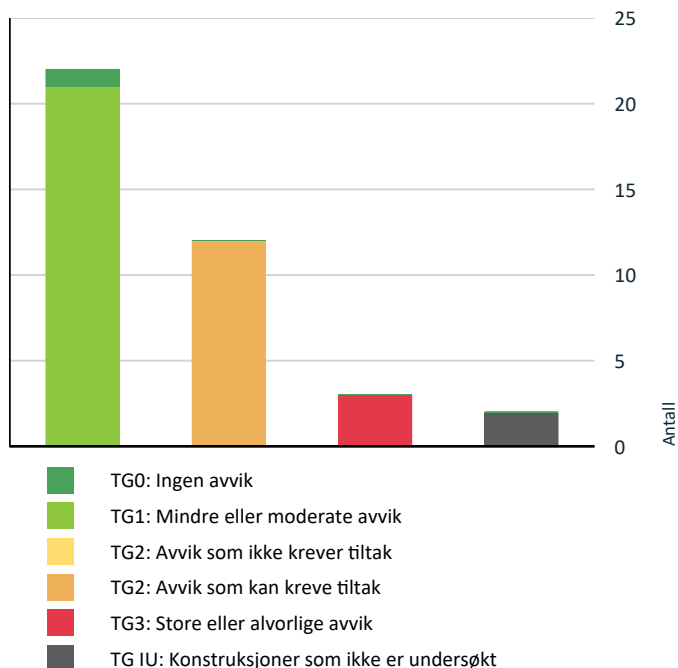
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke framvist stemplete tegninger.

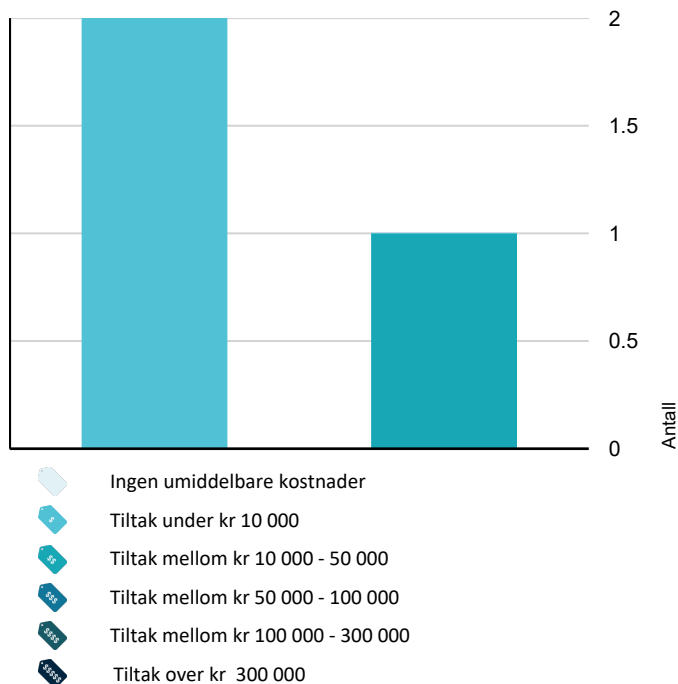
Sammendrag av boligens tilstand

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 delvis 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.

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. 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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

- Det er ikke montert rekkverk på terrasse/altan.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det var ikke slukkeapparat eller røykvarslere i bygget ved befaring.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U 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.

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

- Spiker er slått for langt inn i kledning.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

- Ytterdør tar i karm/terskel.

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

Det er avvik:

- Det er ikke montert gitter/netting i ventiler til krypkjeller.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Ikke rekkverk i trapp.

Trappen til hemser og eventuelle andre områder som ikke kan måles (målbart areal) er ikke underlagt de samme funksjonskravene som en vanlig trapp. Dette betyr at en slik trapp eller stige kan være bratt, smal og uten sikring i form av rekkverk uten at det blir registrert som et vesentlig avvik i rapporten. Likevel anbefales det å montere rekkverk som et sikkerhetstiltak.

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

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

- Dører til stue og til begge soverom tar i karm/terskel.

! Våtrom > 1.etg. > Vaskerom. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

- Sprekk i en flis over dør.

! Våtrom > 1.etg. > Vaskerom. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etg. > Vaskerom. > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

- Bom i enkelte fliser rundt toalett og ved dør.
- Under anbefalt fall på gulv utenfor dusjsone.

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

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

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

- Det er ikke montert vannfølere på watergarden i vannskap utvendig bod.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Antatt oppført mellom 2018-2023. Se side 5.

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget er antatt ikke vært i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taksperrer er teknet med sutak og takshingel.
- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringdagen.

Nedløp og beslag

TG 1

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

Snøfangere

TG 3

Det er ikke montert snøfangere på bygget.



Bildet viser tak uten snøfangere

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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 avvik:
- Spiker er slått for langt inn i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Spiker som er slått for langt inn i kledning gir økt vedlikeholdsbehov.

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.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 1

Isolerglass i trekarmer og pvc karmer (2013, 2018 og 2019).

Dører

TG 2

Ytterdør: Hvit dørblad med felt av isolerglass (2019).
Terrassedør: Skyvedør med felt av isolerglass (2023).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Ytterdør tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterdør bør justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Tilstandsrapport

Sør-østvendt terrasse/altan på 7,7 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.



Bilde viser terrasse/altan uten rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke montert rekkverk på terrasse/altan.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og smartpanel i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, mdf panel og trepanel på vegger og smartpanel i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, mdf panel og trepanel på vegger og smartpanel i himling.
- Stue: Laminat på gulv, mdf panel og trepanel på vegger, og smartpanel og trepanel i himling.

Hems:

- Gang: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og trepanel i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, mdf panel og trepanel på vegger, og trepanel i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, mdf panel og trepanel på vegger og trepanel i himling.

Generelt:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.
- Målinger er utført punktvis på tilfeldige utvalgte plasser.

Pipe og ildsted

TG 1

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue/kjøkken.
Sotluke i luke på vaskerom.

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert gitter/netting i ventiler til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Netting/gitter bør monteres i ventiler til krypkjeller for å hindre dyr å komme inn i krypkjeller.

Innvendige trapper

TG 2

Hemstrapp med åpne trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Ikke rekkverk i trapp.

Trappen til hemser og eventuelle andre områder som ikke kan måles (målbar areal) er ikke underlagt de samme funksjonskravene som en vanlig trapp. Dette betyr at en slik trapp eller stige kan være bratt, smal og uten sikring i form av rekkverk uten at det blir registrert som et vesentlig avvik i rapporten. Likevel anbefales det å montere rekkverk som et sikkerhetstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

TG 2

Hvite profilerte dørbled.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

- Dører til stue og til begge soverom tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1.ETG. > VASKEROM.

Generell

Areal: 3,9 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil i vegg.

Sluk av plast.

1.ETG. > VASKEROM.

Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

- Sprekk i en flis over dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

1.ETG. > VASKEROM.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv uten underliggende varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETG. > VASKEROM.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

1.ETG. > VASKEROM.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. > VASKEROM.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering, ventil i vegg.

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.

1.ETG. > VASKEROM.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1.ETG. > BAD

Generell

Areal: 4,6 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og smartpanel i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjhjørne.

Elektrisk avtreksventil i vegg.

Sluk av plast.

1.ETG. > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger og smartpanel i himling.

1.ETG. > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

- Bom i enkelte fliser rundt toalett og ved dør.

- Under anbefalt fall på gulv utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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.

1.ETG. > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

1.ETG. > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjhjørne.

1.ETG. > BAD

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

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.

1.ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Laminat på gulv, mdf panel på vegger og panel i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Kitchen boards over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

- Stoppekran i fordelerskap i utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er ikke montert vannfølere på waterguarden i vannskap utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Vannføler må monteres på waterguard.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 194 liter. Produsert: 2023.

Elektrisk anlegg

! TG 1

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 entré/gang.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater)
Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.
15 ampere: 12 stk.

El. oppvarming:

- Varmekabler på bad.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Samsvarserklæringer fra 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja I forbindelse med påkobling av strømmettet har Elektro West AS utført kontroll for BKK (ikke besiktiget).
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Er ikke kjent med at det skjer.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

! TG 3

Det var ikke slukkeapparat eller røykvarslere i bygget ved befaring.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

! TG 1

Drenerende masser rundt bygget.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur/fundamenter av betong.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 0

Bygningen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst privat vann og avløp.

Septiktank

! TG IU

Det er opplyst at det er privat avløpsanlegg, dette er ikke besikttet/vurdert.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til inside av rekkverk, brytning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Areal 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 bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etg.	80	73	7	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom.	Bod.
Hems	0	0	0	Gang, Soverom 1, Soverom 2.	
Sum	80	73	7		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	
1.etg.	73	7		80		
Hems						46
SUM	73	7				46
SUM BRA	80					

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:

- Entre/gang: 9,7 m².
- Sov 1: 7,3 m².
- Sov 2: 5,6 m².
- Stue/kjøkken: 40,1 m².
- Bad: 4,6 m².
- Vaskerom: 3,9 m².
- Utvendig bod: 5,9 m².

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

Arealer hems:

- Gang: 0,0 m² (gulvareal: 15,2 m²).
- Sov 1: 0,0 m² (gulvareal: 15,5 m²).
- Sov 2: 0,0 m² (gulvareal: 14,8 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: - Det er ikke framvist stemplete tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Bygget er oppført i mellom 2018-2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: mrk. at rom på hems ikke ansees som "rom for varig opphold".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2023	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4616 TYSNES	133	46		0	589.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Årbakkahagen 81

Hjemmelshaver

Jørg Bru.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i et område etablert med fritidsboliger.
Fra boligen er det utsikt over vinnheradsfjorden med omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med fritidsboliger.

Fine turmuligheter i skogen i området. båttur på sjøen.
Kort vei til sjø, med gode bade og fiskemuligheter.
Med båt kan du ta deg lett rundt i hele Sunnhordland, f.eks. til Rosendal.
En liten kjøretur så kommer du til Onarheim, her finner du ett lite butikksenter
og bensinstasjon. Har får du tak i det meste av dagligvarer.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet privat avløp.

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: Tveit.
Valgkrets: Onarheim valgkrets.
Kirkesogn: Onarheim.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med gruslagt plass.

Parkering

Det er biloppstillingsplass til flere biler på eiendommen.

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:
2018/641953-2/200 12.04.2018 21:00
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: VEST EIENDOMSINVEST AS
ORG.NR: 920 137 148

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ambita (EDR)			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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/VA3898>

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