

Tilstandsrapport

📍 Fløsteinen 3, 5177 BJØRØYHAMN

📖 ØYGARDEN kommune

gnr. 50, bnr. 95

Areal (BRA): Fritidsbolig 73 m², Naust 51 m², Redskapsbod/vedbod 4 m², Utvendig bod 2 m²



Befaringsdato: 15.01.2024

Rapportdato: 17.01.2024

Oppdragsnr.: 20932-1664

Referansenummer: PZ6625

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG
TAKST**
Ingeniør & Takstmann



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 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.

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 • tilleggbygg 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Fritidsbolig oppført over to etasjer i tillegg til kjeller.
Terrasser rundt boligen på tilsammen ca. 75 m² (inkl. gangarealer). Overbygget del med plasttak samt utepeis mot sørvest.
Naust på 51,2 m² med tilhørende flytebrygge.
Redskapsbod/vedbod på 4,0 m².
Utvendig bod på 2,0 m².

STANDARD

Fritidsboligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

OPPGRADERINGER

- Taktakking fra 2019.
- Takrenner og nedløpsrør fra 2015.
- Kjøkken fra 2010.
- Bad fra 2005 (toalett fra 2015).
- Vinduer fra 2013.
- Kledning fra 2013.
- Balkongdør fra 2014.
- Rentbrennende ildsted fra 2005.
- Innvendige og utvendige vann- og avløpsledninger fra 2015.
- Terrasser fra rundt 2010.
- Feieluke fra 2023.
- Felles septiktank fra 2015.
- Isolert bjelkelag i 2010.

EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering.
Bygget er fundamentert på fjell.
Grunnmur og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.
Bygget har antatt original drenering fra oppføringstidspunktet.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbeltfals kledning.
Kledningen er opplyst å være skiftet rundt 2013. Bakvegg er trolig skiftet ut rundt 2011.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.
Vinduer er opplyst å være skiftet i 2013 (et par loftsvinduer er trolig skiftet rundt 2012).

Dører:

Malt ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Tak:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og decrapanner.
Takrenner og nedløp i plast.
Taket er opplyst å være skiftet rundt 2019.

ROMBESKRIVELSE

Hovedetasje:

Entré (2,2 m²)

Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Gang (3,0 m²)

Heltregulv, malt panel på vegger og i himling.
Plass til kjøleskap.

Bad (4,2 m²)

Keramiske fliser på gulv, våtromsplater på vegger og fabrikkmalte panelplater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med benkeplate i laminat, profilerte fronter, to stk. veggskap, speil, vegglampe, vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, plasts luk og elektrisk vifte på vegg.

Matbod (3,1 m²)

Heltregulv, panel på vegger og i himling.
Div. skap/innredning med benkeplate i laminat.
Varmtvannsbereder.

Kjøkken (6,0 m²)

Heltregulv, malt panel på vegger og panel i himling.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med oppvaskkum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Keramiske fliser over benkeplate og belysning under overskap samt i vitrineskap. Vegghengt ventilator fra Gorenje.

Integrerte hvitevarer:

Stekeovn
Induksjonstopp
Oppvaskmaskin (smal modell)

Kjøleskap med frysedel fra Electrolux er plassert i gang.
Øvrige hvitevarer fra IKEA.

Spisestue (7,3 m²)

Heltregulv, malt panel på vegger og panel i himling.

Stue (21,1 m²)

Heltregulv, malt panel på vegger og panel i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Rentbrennende ildsted.
Utgang til terrasse.

Gang m/trapp (2,5 m²)
Heltregulv, panel panel på vegger og i himling.

Loft:

Gang / trapperom (3,5 m²)
Heltregulv, malt panel på vegger og panel/malt panel i himling.
Feieluke.

Soverom 1 (2,1 m²)
Heltregulv, malt panel på vegger og i himling.

Soverom 2 (3,0 m²)
Heltregulv, malt panel på vegger og i himling.
Sikringsskap.

Soverom 3 (6,0 m²)
Heltregulv, malt panel på vegger og i himling.

Soverom 4 (4,6 m²)
Heltregulv, panel på vegger og malt panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vann- og avløpsrør av kobber/plast.
Varmtvannsbereder på ca. 20 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler i éntre og på bad.
Rentbrennende ildsted med glassfront i stue.

PARKERING
Eier opplyser at de leier parkeringsplass til ca. kr 4500,- i året.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Hovedetasje	52	0	0	52
Loft	21	0	0	21
Sum	73	0	0	
Sum BRA	73			

Naust

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	51	0	51
Sum	0	51	0	
Sum BRA	51			

Redskapsbod/vedbod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	4	0	4
Sum	0	4	0	
Sum BRA	4			

Utvendig bod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Bod (2,0)	0	2	0	2
Sum	0	2	0	
Sum BRA	2			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Byggesak er ikke kontrollert.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger
- Byggesak er ikke kontrollert.

Redskapsbod/vedbod

- Det foreligger ikke tegninger
- Byggesak er ikke kontrollert.

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Byggesak er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Det tas forbehold om at egenerklæringsskjema og tegninger var ikke mottatt ved rapportdato. Byggesak er ikke kontrollert. Konf. megler.

Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen, samt informasjon om tidspunkt for oppgraderinger og moderniseringer (noe usikkerhet rundt enkelte årstall må påregnes da hytten er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt).

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,2 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,2 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,2 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (6,0 m²) > Induksjonstopp [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1942

Kommentar

Eier opplyser at hytten ble oppført rundt 1942/1943.

Standard

Fritidsboligen har normal standard i forhold til tidspunkt for oppussing og modernisering.

Vedlikehold

Fritidsboligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Takteking med sutak, lekter og decrapanner.

Taket er opplyst å være skiftet rundt 2019.

Merk at taket var snødekt på befaringstidspunktet. Vurdering er derfor i hovedsak gitt på bakgrunn av alder.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Eier opplyser at takrenner og nedløp ble skiftet rundt 2015.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (ikke nedbør på befaringstidspunktet).

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.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbeltfals kledning.

Eier opplyser at det er ca. 10 cm isolasjon i veggene.

Kledningen er opplyst å være skiftet rundt 2013. Bakvegg er trolig skiftet ut rundt 2011.

Tilstandsrapport



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med tresperrer.

Kommentar:

Inspisert fra loftsluke. Det må påregnes borebille o.l. i eldre takkonstruksjoner. Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Vinduer er opplyst å være skiftet i 2013 (et par loftsvinduer er trolig skiftet rundt 2012).

Vinduene har normal slitasje (stedvis noe værslitasje på utvendig belastning).



! TG 1 Balkongdør

Skyvedør med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Skyvedøren er opplyst å være skiftet i 2014.

! TG 2 Kjellervindu

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre vindu med slitasje/sprekke i glass.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vindu bør skiftes.



Dører

Malt ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Døren er av ukjent alder. Glasset er trolig skiftet rundt begynnelsen av 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

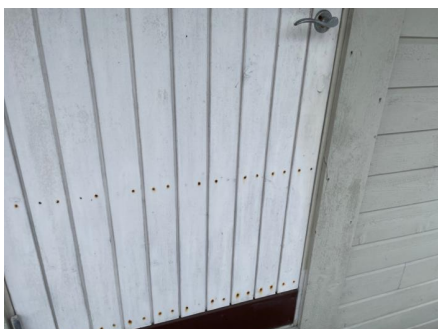
- Det er påvist andre avvik:

- Rustmerker på dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avvik er av visuell betydning.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser rundt boligen på tilsammen ca. 75 m² (inkl. gangarealer). Overbygget del med plasttak samt utepeis mot sørvest. Gode sol- og utsiktsforhold.

Terrassebord av imp. materialer og glassrekkverk med metallprofiler (på del mot sørøst). Det er også vanlig rekkverk i tre med liggende bord på deler av denne terrassen. Sittebenk og levegg.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter (merk at dagens krav er 1,0 meter. Pga. gressplen vurderes rekkverkshøyde som tilfredsstillende.

Utstyr:

Manuell markise.

Utvendige stikkontakter.

Vegglamper.

Terrasser ble oppført rundt 2010 (noe usikkert årstall, terrasser er jevnlig vedlikeholdt).

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp opp til eiendommen med smijernsrekkverk.

Trappen var snødekt på befaringstidspunktet og er derfor ikke nærmere vurdert.



INNENDIG

Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater. En må likevel være oppmerksom på at enkelte av overflatene er av eldre alder hvor det må påregnes utskifting hvis en skal oppnå dagens krav til standard.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Tilstandsrapport

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv på grunn i krypkjeller. Eier opplyser at bjelkelag mot krypkjeller ble etterisolert rundt 2010 med 10 cm isolasjon. Det ble også i den forbindelse isolert opp mot loftet med 5 cm isolasjon.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Se kommentarer under avvik.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre bygninger tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Det må påregnes knirk/skjevheter i eldre bygninger.

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.

! TG 2 Radon

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:
Teglsteinspipe.

Ildsted:
Rentbrennende ildsted med glassfront. Ildstedet er opplyst å være fra rundt 2005.

Det ble montert feieluke på loft høsten 2023. Pipen er godkjent av feiervesenet i samme tidsrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag da pipen er kontrollert og godkjent.

! TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort inspeksjon av tilgjengelige deler. Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjeller kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Noe synlig fuktgjennomtrekning fra grunn.
- Manglende dampsperre på grunn.
- Begrenset terrengfall vekk fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden. Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag da løsningen har vært slik siden byggeår og det ikke er avdekket noen større skader.



Innvendige trapper

Furutrapp med åpne trinn. Sklisikring/teppe i trinn. Returrekkverk med spiler.

Vurdering av avvik:

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

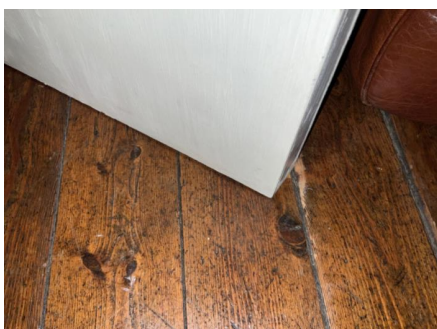
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

Profilerte/slette lettes-rer. Glassdør til trapperom.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Merk at to av dørene på loftet tar i gulv ved åpning.



Tilstandsrapport

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (4,2 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, våtromsplater på vegger og fabrikkmalte panelplater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med benkeplate i laminat, profilerte fronter, to stk. veggskap, speil, vegglampe, vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.
El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet er opplyst å være oppgradert rundt 2005. Toalett ble installert rundt 2015. Arbeidene er utført i egenregi.

HOVEDETASJE > BAD (4,2 M²)

Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- Våtromsplater er montert helt ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak såfremt det benyttes dusjkabinett.



HOVEDETASJE > BAD (4,2 M²)

Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må fortsatt påregnes å benytte dusjkabinett.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD (4,2 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med smøremembran.

Merk at arbeidene er utført i egenregi. Det foreligger ikke bilder/dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD (4,2 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Innebygget sisterner med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylerøret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i vegg.

HOVEDETASJE > BAD (4,2 M²)

Ventilasjon

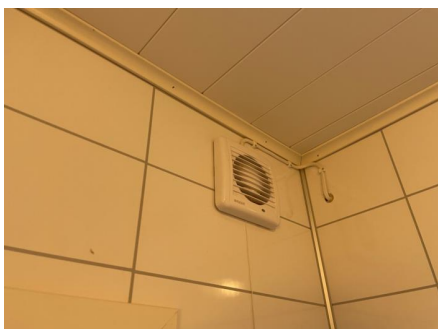
Elektrisk vifte på vegg.

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.



HOVEDETASJE > BAD (4,2 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt kontroll med fuktprobe, samt gjort visuell inspeksjon ved hulltaking. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold.

Kommentar:

Målinger viser aktuelt fuktnivå og tilstand i det aktuelle området hvor det foretas hulltaking. Øvrige områder kan derfor ikke garanteres for.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (6,0 M²)

Induksjonstopp

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

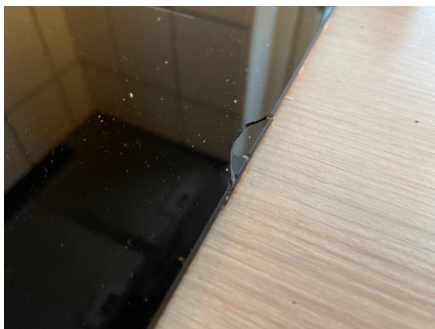
- Det er påvist andre avvik:

- Hakk i induksjonstopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Induksjonstoppen fungerer med avviket (må skiftes hvis en skal lukke det).



HOVEDETASJE > KJØKKEN (6,0 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med oppvaskkum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Keramiske fliser over benkeplate og belysning under overskap samt i vitrineskap. Vegghengt ventilator fra Gorenje.

Integrerte hvitevarer:

Stekeovn

Induksjonstopp

Oppvaskmaskin (smal modell)

Kjøleskap med frysedel fra Electrolux er plassert i gang. Øvrige hvitevarer fra IKEA.

Kjøkkenet er opplyst å være oppført rundt 2010. Normal slitasje. Noen mindre fuktmerker på innredning.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN (6,0 M²)

Avtrekk

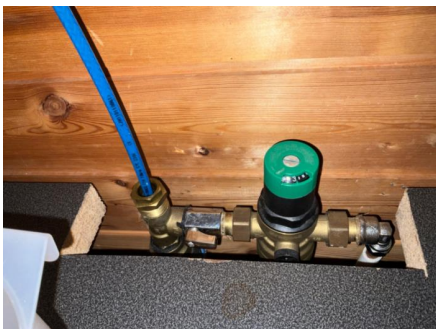
Vegghengt ventilator med avtrekk ut. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber samt presol. Innvendig stoppekran i matbod. Det er også montert varmekabel på vannforsyningsrør samt vannmåler. Utvendig vannuttak.

Vannrør ble skiftet rundt 2015 i følge eier. Arbeidene ble utført av Sartor VVS.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør ble skiftet rundt 2015. Arbeidene ble utført rundt 2015.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 20 liter fra Hekla.

Berederen er av eldre alder. Eier opplyser at varmtvannsberederen fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

- Merk at det ikke var krav om fast el-tilkobling av varmtvannstank ved monteringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert på soverom 2.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning fra 2018.

Sikringsskapet inneholder 3 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i éntre og på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontr

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Det ble lagt inn en ekstra kurs for ca. 10 år siden i følge eier. Anlegget er trolig fra begynnelsen av 1990-tallet.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det ble lagt inn en ekstra kurs for ca. 10 år siden i følge eier. Det foreligger ikke papirer på disse arbeidene.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Tidligere (ikke etter at det ble lagt inn ny kurs til komfyr).
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Vurdering er gitt på bakgrunn av generelle observasjoner av anlegget iht. forenklet sjekkliste. Anlegget er hovedsakelig eldre alder og det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer. Det er ikke utført eltilsyn i de senere år. Med bakgrunn i TG2 anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).



Tilstandsrapport

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

! TG 2 Drenering

Bygget har antatt original drenering fra oppføringstidspunktet.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av drenering da dette krever mer omfattende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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 vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag ved tilsvarende bruk som på befaringstidspunktet.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

Muren har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Noen riss/sprekker må påregnes i murer som er av eldre alder.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringstidspunktet.

Merk at det stedvis er begrenset fall vekk fra bygningen. Det vurderes ikke for å være behov for tiltak med dagens løsning (krypkjeller).

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger fra 2015 i følge eier.

Vurdering er utelukkende gitt på bakgrunn av alder.

Septiktank

Avløp til felles septiktank (deles med fire hytter).

Eier opplyser at denne ble tømt i 2023.

Septiktanken er opplyst å være fra 2015.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Eier opplyser at naustet ble oppført rundt 1950 (noe usikkert årstall).

Standard

Naustet har normal standard i forhold til alder. Noen fuktmerker ble registrert. Merk at taket består av eternittplater.

Bygget er oppført på fundamenter av mur- og betongkonstruksjoner. Yttervegger over ringmur av uisolert bindingsverk med liggende/stående kledning. Saltak med eternittplater. Manuell vinsj.

Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert utover dette da det ikke inngår i undersøkelse iht. NS3600. Kun enkel besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.

Vedlikehold

Naustet er normalt vedlikeholdt.

Redskapsbod/vedbod



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Eier opplyser at denne trolig ble oppført på 90-tallet (noe usikkert årstall).

Standard

Redskapsboden har enkel standard.

Bygget er oppført på fundamenter av mur- og betongkonstruksjoner. Yttervegger over ringmur i uisolert trekonstruksjon med stående panelbord. Saltak med papptekking.

Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert utover dette da det ikke inngår i undersøkelse iht. NS3600. Kun enkel besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.

Vedlikehold

Noe vedlikehold må påregnes.

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Eier opplyser at boden opprinnelig ble oppført som utedo da hytten ble oppført. Senere oppgradert rundt 1980, samt ny kledning/taktekking fra rundt 2005..

Standard

Boden har enkel standard. Råteskade på dør.

Bygget er oppført på fundamenter av mur- og betongkonstruksjoner. Yttervegger over ringmur i uisolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfals kledning. Pulttak med papp/shingel.

Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert utover dette da det ikke inngår i undersøkelse iht. NS3600. Kun enkel besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.

Vedlikehold

Noe vedlikehold må påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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 adkomst 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	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, 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?

Arealet 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Krypkjeller						20
Hovedetasje	52			52	75	
Loft	21			21		15
SUM	73				75	35
SUM BRA	73					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Krypkjeller (ikke målbart areal)	
Hovedetasje	Entré (2,2 m ²), Bad (4,2 m ²), Matbod (3,1 m ²), Kjøkken (6,0 m ²), Spisestue (7,3 m ²), Stue (21,1 m ²), Gang m/trapp (2,5 m ²), Gang (3,0 m ²)		
Loft	Gang / trapperom (3,5 m ²), Soverom 1 (2,1 m ²), Soverom 2 (3,0 m ²), Soverom 3 (6,0 m ²), Soverom 4 (4,6 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,9 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,8 av bruksarealet på loft.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Krypkjeller: Ca. 1,65 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,18 meter.

Loft: Mellom ca. 1,95-1,97 meter.

GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Pga. fritidsboligens utforming kan det forekomme avvik utover standardens krav pga. skjevheter i gulv o.l.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Byggesak er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Generelt lave takhøyder.
- Begrenset dagslysflate på soverom 2 og 3.

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		51		51		
SUM		51				
SUM BRA	51					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust (51,2 m ²)	

Kommentar

Oppmålt areal: 51,2 m². Areal er oppmålt med digital avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Byggesak er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Redskapsbod/vedbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		4		4		3
SUM		4				3
SUM BRA	4					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (4,0 m ²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Byggesak er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utvendig bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Bod (2,0)		2		2		
SUM		2				
SUM BRA	2					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bod (2,0)		Bod (2,0 m ²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Byggesak er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	70	3
Naust	0	51
Redskapsbod/vedbod	0	4
Utvendig bod	0	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2024	Patrick Bang	Takstingeniør
	Harald Hæve	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	50	95		0		Areal er ikke oppgitt	Eiet
Adresse							
Fløsteinen 3							
Hjemmelshaver							
Hæve Harald							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har idyllisk og usjenert beliggenhet i Fløsteinspollen på Bjørøy. Området og farvannet rundt øyen er et yndet fritidsmål gjennom sommerhalvåret. Fløsteinspollen ligger på den nordlige delen av Bjørøy i nærheten av Vatløstraumen og man tar første avkjørsel til venstre etter tunnelen for å komme dit. Fra sentrum er det ca. 20 minutter å kjøre til parkeringsplassen. Hytten ligger landlig og fint til på en høyde og man kan nyte den nydelige utsikten fra terrassen.

Adkomstvei

Offentlig til privat vei.

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

Eldre reguleringsplan:
174 RP Fløsteinspollen, N.Bjørøyna (50-9)

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. Konf. Øygarden Kommune for ytterligere informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
330 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Bergenskart.no			Gjennomgått	0	Nei
Bilder fra befaring			Gjennomgått	0	Nei
Seeiendom.no			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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/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/PZ6625>

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