





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Dalen 3, 5379 STEINSLAND
 ØYGARDEN kommune
 # gnr. 117, bnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 28.06.2024

Rapportdato: 05.07.2024

Oppdragsnr.: 20790-1205

Referansenummer: JP7868

Autorisert foretak: MG Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Markus Ellingsen Gilmore

Vår ref: Markus Gilmore



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.

MG Byggtakst AS

MG Byggtakst AS er lokalisert i Bergen, og leverer tjenester i Vestland Fylke.

Firmaet er medlem av Norsk Takst og godkjent innen verditaksering, boligtilstand, skadetaksering, naturskade og skjønn.

MG Byggtakst viktigste verdier er faglig kompetanse, uavhengighet og integritet.



Rapportansvarlig

Markus Gilmore

Markus Ellingsen Gilmore

Uavhengig Takstingeniør

mg@mgbyggtakst.no

932 61 609



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

Forutsetninger:

Eier har rekvirert tilstandsrapport av boligen.
Eier var tilstede på befaringdagen, og har gitt generelle opplysninger om boligen.

Referansenivå:

Bolig er oppført i tradisjonell konstruksjon ihht byggeåret (1998), og etter den gangs gjeldende regelverk og byggeskikk.

Egenskaper:

Egenskaper som f. eks generelle HMS krav, tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1998, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Vurdering:

Boligen bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand, i forhold til alder.
Eier har bodd i boligen siden desember 2022. I denne perioden har eier utbedret elektrisk anlegg/ installasjoner, byttet enkelte vinduer i stue, lagt varmemefolie under kjøkkengulv, åpnet opp mellom stue og kjøkken, satt inn ny kjøkkeninnredning samt malt overflater.

Basert på boligens alder og stedlige forhold må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger i årene fremover.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av opplektet sutak og betongtakstein.
Saltakkonstruksjon av w-takstoler. Delvis oppvarmet loft, isolert bjelkelag.
Takrenner og nedløp i plast.
Isolert bindingsverkskonstruksjon med vindtetting og utlektet liggende bordkledning.
Malte trevinduer med ventiler, varierende alder.
Vindu på soverom 1, vaskerom, bad og kjøkken, antatt fra 1996/ 1997.
Vindu på soverom 2 fra 2001.
Vindu på soverom 3 fra 2003.
2 stk. fastkarm vindu i stue fra 2000 og 2 stk. fra 2023.
Malt ytterdør med små glassfelt, ukjent alder.
Boddør med malt karm og glassfelt, antatt fra byggeår.
Malt dobbel terassedør fra 2017.
Normal tilstand ifht. alder.
Fra stue er det utgang til sørvendt terrasse oppført i trekonstruksjon på ca. 54 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: laminat, belegg og fliser.
Vegger: malte plater og fliser.
Innvendig tak: Takplater og malte plater, noen med downlights.
Gulv mot grunn, støp såle.
Det er ikke utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonsperre.
Formpressede dører med 3 speil. Dør med glass mellom gang og stue.
Normal bruksslitasje ifht. alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom originalt fra byggeår. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Rommet er slått sammen tidligere kjølerom, basert på byggemeldte tegninger. Malte flater og malt panel på vegger, malt panel og takplater i himling. Normal bruksslitasje ifht. alder. Fliser og laminat på gulv. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 18 mm. Fallet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk. Normal bruksslitasje ifht. alder. Eldre plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hyller og knagger på vegg. Mekanisk avtrekksvifte er fjernet, tilluft spalte under dør. Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Våtsoner på dette badet ligger mot yttervegg. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann. Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

Bad

Bad originalt fra byggeår. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Basert på observasjoner og badets tilstand bør tilstand overvåkes jevnlig og bades bør vurderes oppgradert. Innvendig tak med takplater og fliser på vegg. Fliser på gulv og nedstøpt elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 20 mm. Fallet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk. Plastsluk med klemring. Tettesjikt antatt utført med smøremembran. Badet inneholder innredning med nedfelt servant, speil over vask, veggskap og høyskap. Gulvstående toalett, og innfellbare dusjvegger. Normal bruksslitasje ifht. alder. Mekanisk avtrekksvifte er fjernet, tilluft spalte under dør. Hulltaking utført i soverom 3 inn mot dusjsone i bad. Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område. Merk. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med demper. Skrog av finér. Laminat benkeplater, kompositt vaskebeslag og platetopp. Innbygd stekeovn og mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskin og kombiskap. Avtrekk med kullfilter i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kombinasjon kobberrør og plastrør "rør - i rør" opplegg. Rør-i-rør system trukket til bad, vaskerom og kjøkken. NB - Ikke fordelerskap. Vanninntak og stoppekran i bod. Synlige avløpsrør av plast. Boligen har pt. naturlig ventilasjon. Det var tidligere installert mekanisk avtrekk, dette må installeres igjen for tilfredsstillende krav til ventilasjon ihht. byggeår. Varmtvannsbereder på 200 liter installert i innvendig bod. Varmtvannsbereder har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereder på over 1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget. Det var ikke krav om direkte tilkobling på byggetidspunktet. Sikringsskap plassert i innvendig bod. Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømavleser. Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert. Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen. På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier bestiller el-kontroll av anlegg. Bolig har minst en røykvarsler per etasje og ett slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Grunnforhold på antatt sprengt fjell og faste masser.
Med utgangspunkt i rundtliggende terreng, antas grunnen å være stabil.
Det ble ikke observert unormale formasjoner i terrenget.
Drenering fra byggeår og består av drenerende/kultede masser.
Drenering antas å være fra byggeåret.
Bolig ligger i skrående terreng. Det kan ikke utelukkes at vann, mindre bekker dannes og renner mot hus ved regn.
Eiendommen er tilknyttet privat vannverk (Hummelsund Vassverk) via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.
Eiendommen har privat septiktank. Kommunen har en generell hjemmel til å kreve at eiendommer med privat septiktank kobler seg til det offentlige avløpsnett.
Tilstand på utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, men vurdert ut ifra alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

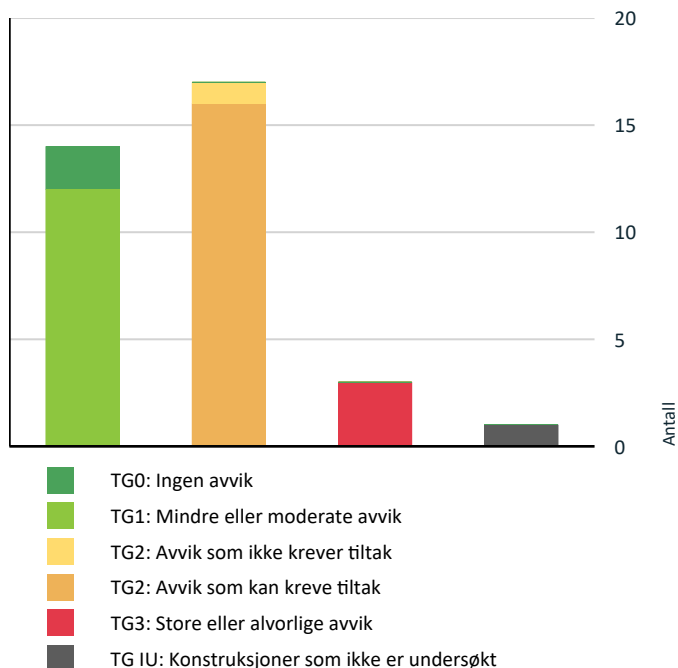
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Planløsning er noe endret fra byggemeldte tegninger.
Vegg fjernet mellom stue og kjøkken for å lage åpen løsning.
Det tas forbehold om at prosjektering ikke er kontrollert av takstmann.

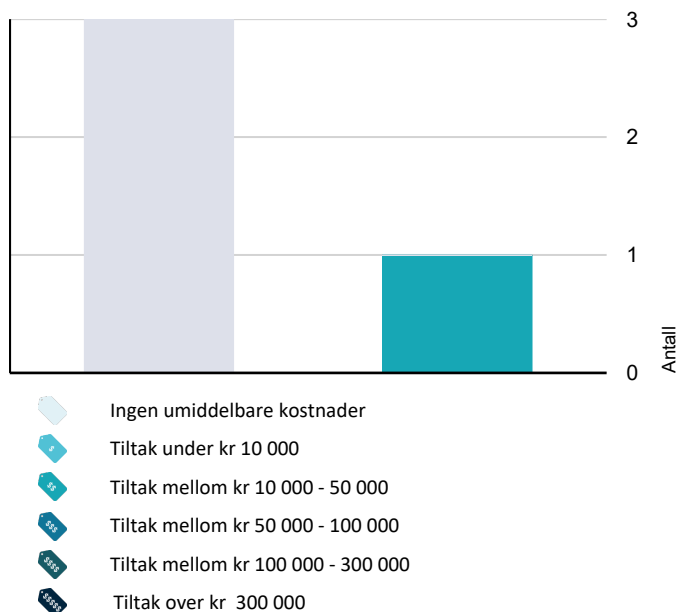
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten bygger på observasjoner av boligens utside og innside, samt eventuelle tilhørende balkonger og/eller andre utearealer.

Det er kun bygningsdeler i direkte tilknytning til boligen som er tilstands vurdert.

Rommenes bruk kan være i strid med kommunens godkjenning - og byggeforskriftene, selv om de er måleverdige.

Areal kan avvike fra godkjente tegninger. Det forutsettes at evt. nye eiere har lest og satt seg inn i egenerklæringen, da informasjon i denne ikke nødvendigvis er medtatt i tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

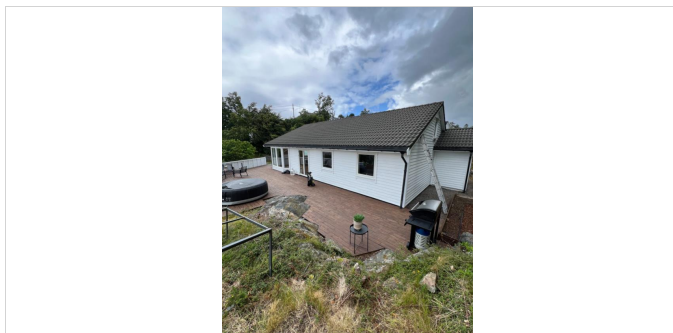
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår hentet fra eiendomsverdi per 03.07.2024

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Store deler av det elektriske anlegget er oppgradert, samsvarserklæring foreligger.
2023	Modernisering	Nye overflater på vegger og gulv i stue/kjøkken, gang og soverommene.
2023	Modernisering	Installert el-billader.
2023	Modernisering	Laget åpen løsning mellom stue og kjøkken.
2023	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av opplekket sutak og betongtakstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Gjelder også takhetter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon med vindtetting og utlekket liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Gjelder også listverk rundt vindu og dører.
Bolig ligger værutsatt til.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av utvendig vegger.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av w-takstoler. Delvis oppvarmet loft, isolert bjelkelag.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med ventiler, varierende alder.
Vindu på soverom 1, vaskerom, bad og kjøkken, antatt fra 1996/ 1997.
Vindu på soverom 2 fra 2001.
Vindu på soverom 3 fra 2003.
2 stk. fastkarm vindu i stue fra 2000 og 2 stk. fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på alder må det påregnes at vinduer har noe svekket isoleringsevne og at vinduer er værslitt etter stedlige forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påregnes vedlikehold for å holde tilstanden av vinduene.

TG 1 Dører

Malt ytterdør med små glassfelt, ukjent alder.
Boddør med malt karm og glassfelt, antatt fra byggeår.
Malt dobbel terrassedør fra 2017.
Normal tilstand ifht. alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til sørvendt terrasse oppført i trekonstruksjon på ca. 54 m².

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: laminat, belegg og fliser.
Vegger: malte plater og fliser.
Innvendig tak: Takplater og malte plater, noen med downlights.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn, støp såle.

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonsperre.
Boligen ligger i et område med radon aktsomhetsgrad: "moderat til lav" (I følge det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (NGU)).

Vurdering av avvik:

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

På generelt grunnlag anbefales det å utføre måling.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører med 3 speil. Dør med glass mellom gang og stue.
Normal bruksslitasje ifht. alder.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom originalt fra byggeår. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Rommet er slått sammen tidligere kjølerom, basert på byggemeldte tegninger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater og malt panel på vegger, malt panel og takplater i himling.
Normal bruksslitasje ifht. alder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser og laminat på gulv.
Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 18 mm. Fallet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk.
Normal bruksslitasje ifht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

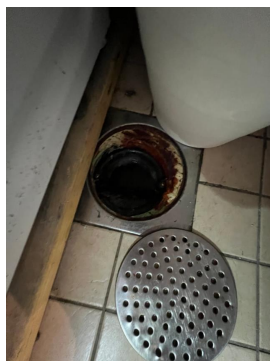
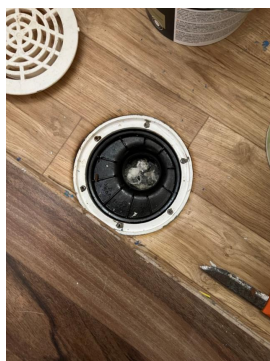
Eldre plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hyller og knagger på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte er fjernet, tilluft spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat er lagt inn under punkt ventilasjon, tekniske installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone på dette badet ligger mot yttervegg. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann. Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad originalt fra byggeår. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Basert på observasjoner og badets tilstand bør tilstand overvåkes jevnlig og bades bør vurderes oppgradert.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendig tak med takplater og fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Eier har vist frem bilde fra oppussing av tilstøtende soverommet at det er spor etter fukt bak plater ved blandebatteri til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Overvåk tilstand jevnlig. Dusjkabinett bør installeres frem til bad oppgraderes.

Tilstandsrapport



Fliser er knekt i dusjsonen.



Sprekk i fuger på dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv og nedstøpt elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 20 mm. Fallet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Overvåk tilstand jevnlig. Dusjkabinett bør installeres frem til bad oppgraderes.



Gulvflis sprekt i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Tettesjikt antatt utført med smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med nedfelt servant, speil over vask, veggskap og høyskap. Gulvstående toalett, og innfellbare dusjvegger. Normal bruksslitasje ifht. alder.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte er fjernet, tilluft spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat er lagt inn under punkt ventilasjon, tekniske installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom 3 inn mot dusjssone i bad. Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område.

Merk. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med demper. Skrog av finèr. Laminat benkeplater, kompositt vaskebeslag og platetopp. Innbygd stekeovn og mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskin og kombiskap.

Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk med kullfilter i platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kombinasjon kobberør og plastrør "rør - i rør" opplegg. Rør-i-rør system trukket til bad, vaskerom og kjøkken. NB - Ikke fordelerskap. Vanninntak og stoppekran i bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har pt. naturlig ventilasjon.

Det var tidligere installert mekanisk avtrekk, dette må installeres igjen for tilfredsstillende krav til ventilasjon iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Mekanisk avtrekk må monteres igjen fra våtrommene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmt vannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter installert i innvendig bod.

Varmtvannsbereider har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereider på over 1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget. Det var ikke krav om direkte tilkobling på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Tilkobling til kaldt og varmt vann eirer.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Overvåk tilstand på tilkobling jevnlig.

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

Sikringssskap plassert i innvendig bod.

Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringssskap med automatsikringer og automatisk strømvaleser.

Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert.

Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen. På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier bestiller el-kontroll av anlegg.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1998 Store deler av anlegget ble oppgradert/ fornyet i 2023/2024.

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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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

Generell kommentar

Det ble ikke observert feil/mangler på el -anlegget, eller varmgang i sikringer på befaringsdagen. Takstmannen har ikke autorisasjon til å vurdere el- anlegg. På bakgrunn av alder, "Spørsmål til eier" og fremvist ferdigattest og samsvarserklæring gis anlegget TG1.

På et generelt grunnlag anbefales det at alle anlegg blir kontrollert hvert 5 år av autorisert foretak. Rekvisisjon av el-kontroll kan vurderes.

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig 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.

Bolig har minst en røykvarsler per etasje og ett slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på antatt sprengt fjell og faste masser. Med utgangspunkt i rundtliggende terreng, antas grunnen å være stabil. Det ble ikke observert unormale formasjoner i terrenget.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Drenering fra byggeår og består av drenerende/ kultede masser.

Generelt: Funksjonalitet av drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet ut fra visuell besiktelse. Det kan være forhold under bakkenivå som har negativ betydning (eks vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect).

Drenering antas å være fra byggeåret.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Drenering en levetid på 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av betong.

Terrengforhold

Bolig ligger i skrående terreng. Det kan ikke utelukkes at vann, mindre bekker dannes og renner mot hus ved regn.

Tilstandsrapport

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk (Hummelsund Vassverk) via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Eiendommen har privat septiktank. Kommunen har en generell hjemmel til å kreve at eiendommer med privat septiktank kobler seg til det offentlige avløpsnettet.

Tilstand på utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, men vurdert ut ifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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?](#)

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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	109	5		114			114
SUM	109	5					114
SUM BRA	114						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/ gang , Vaskerom , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Innvendig bod	Bod med utvendig tilkomst	

Kommentar

Arealer i tabell angis i hele m² og er avrundet.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted og bruken av rommet. En eventuell bruksendring kan være avgjørende om et rom er godkjent ihht. til bruken.

Nettoarealer rom:

1. etasje:

Entre/gang, ca. 13,1 m². Vaskerom, ca. 4,6 m². Innvendig bod, ca. 3,5 m². Soverom 1, ca. 8,7 m². Bad, ca. 6,3 m². Soverom 2, ca. 11,9 m². Soverom 3 ca. 10,3 m². Stue/kjøkken ca. 46 m².

Merk.

Innvendige vegger, sjakter og kanaler etc. utgjør ca. 4 m² av bruksarealet.

Øvrige Arealer:

Utvendig bod, ca. 4,8 m².

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsning er noe endret fra byggemeldte tegninger.

Vegg fjernet mellom stue og kjøkken for å lage åpen løsning. Det tas forbehold om at prosjektering ikke er kontrollert av takstmann.

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: Oppgradering av det elektriskeanlegget, PSW Power & Automation AS.
Installert el-billader, PSW Power & Automation AS.

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)
Enebolig	105	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2024	Markus Ellingsen Gilmore	Takstingeniør
	Anders Inge Vorland Kallestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	117	71		0	894.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalen 3

Hjemmelshaver

Kallestad Anders Inge Vorland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i rolig og landlig område på Tofterøy. Sjøutsikt og gode solforhold. Turmuligheter og kort vei til sjø med fiske- og bademuligheter. Ca. 12 minutter kjøring til barnehage barne - og ungdomsskole, samt butikk. Til Sartor senter med det meste av butikker og servicetilbud tar det ca. 30 minutter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk (Hummelsund Vassverk) via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat septiktank. Kommunen har en generell hjemmel til å kreve at eiendommer med privat septiktank kobler seg til det offentlige avløpsnett. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Regulering

Ikke kontrollert. For nærmere informasjon se salgsoppgaven eller kontakt Øygarden kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 894,3 kvm. Tomten er opparbeidet med diverse beplantning, plen, terrasse, støttemurer og biloppstillingsplass.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Parkering

På egen tomt.

Bebyggelse

Spredt eneboligbebyggelse.

Standard

Enebolig med normal standard på utstyr, innredninger og overflater ifht. alder.

Boligens innvendige overflater og gulvareal:

Entre/gang, ca. 13,1 m². Takhøyde 2,40.

Gulv: laminat. Vegger: malte flater. Tak: malt plater med downlights.

Vaskerom, ca. 4,6 m². Takhøyde 2,40.

Gulv: laminat og fliser. Vegger: malte flater. Tak: takplater og panel.

Innvendig bod, ca. 3,5 m². Takhøyde 2,41

Gulv: Laminat og beleg. Vegger: malte plater. Tak: takplater.

Soverom 1, ca. 8,7 m². Takhøyde 2,39 m.

Gulv: laminat. Vegger: malte plater. Tak: malte plater.

Bad, ca. 6,3 m². Takhøyde 2,40 m

Gulv: fliser. Vegger: fliser. Tak: takplater.

Soverom 2, ca. 11,9 m². Takhøyde 2,38 m

Gulv: laminat. Vegger: malte plater. Tak: malte plater.

Soverom 3, ca. 10,3 m². Takhøyde 2,39 m.

Gulv: laminat. Vegger: malte plater. Tak: malte plater.

Stue/kjøkken, ca. 46,0 m². Takhøyde 2,39.

Gulv: laminat over varmefolie. Vegger: malte plater. Tak: malte plater med downlights.

Arealene er ca. mål, avvik kan forekomme. Eventuelle innvendige vegger, sjakter etc. er ikke alltid medregnet i arealene.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.06.2024	Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eier	28.06.2024	Omvisning og opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.06.2024	Generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.10.1995	Byggemeldte tegninger fremlagt av megler.	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave		Informasjon relevant for leilighet.	Gjennomgått		Nei
www.seeiendom.no	29.06.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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.
- Arealet 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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• 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/JP7868>

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