


Tilstandsrapport

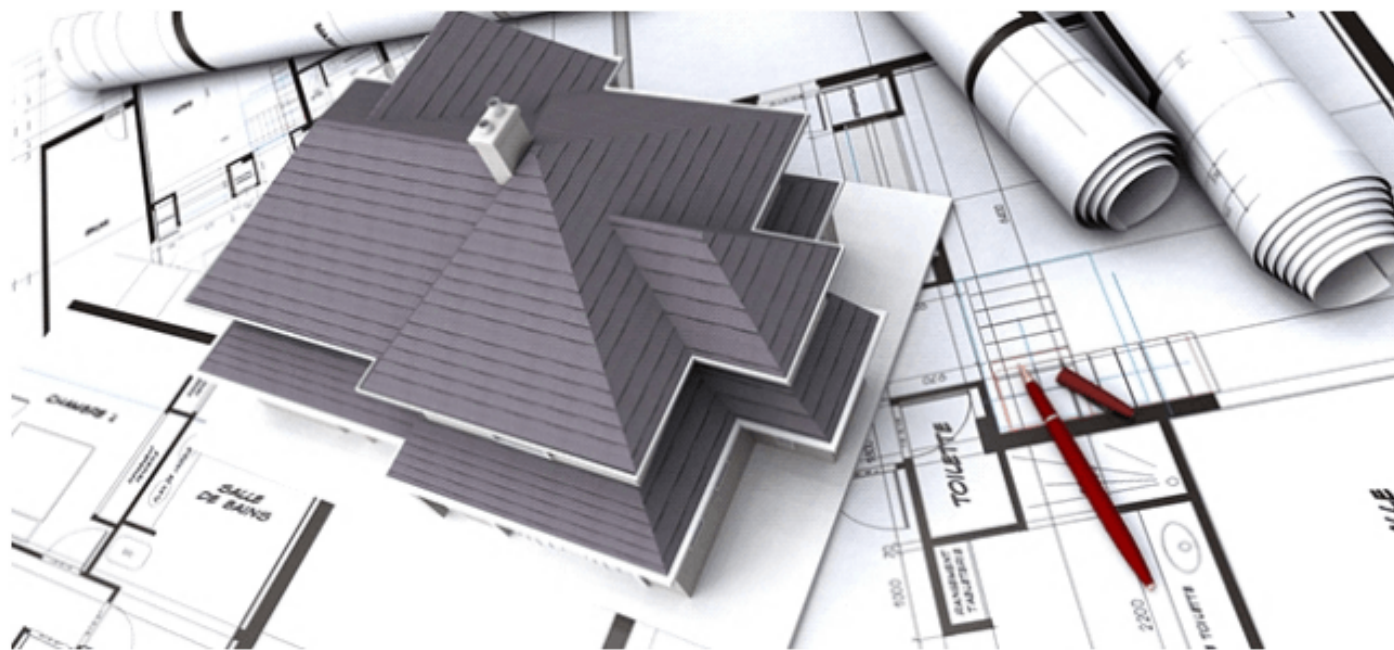
 Enebolig

 Ingebriksdalen 12, 5360 KOLLTVEIT

 ØYGARDEN kommune

 gnr. 30, bnr. 533

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 21.05.2024

Rapportdato: 04.06.2024

Oppdragsnr.: 10143-8336

Referansenummer: BN3631

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Sertifisert Takstingeniør: Johan Rye-Holmboe



 Takstmann
Johan Rye-Holmboe AS



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.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.

Foretaket er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regler og lover. Alle NT's medlemmer gjennomgår obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.

Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982). Johan har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Næringstakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (byggelånskontroll, rådgivning mm).



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205



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

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført 1998.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til plan og bygningsloven 1985, teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997. (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

-Boligen fremstår med en opprinnelig standard med en normalt god standard og brukslitasje iht. alder.
Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Saltak tekket med betongstein, takrenner og nedløp i plast.
- Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning.
- Vinduer med isolerglass i trekarmer.
- Ferdigmalt ytterdør i huntonitt med glassfelt.
- Terrassedør i tre med isolerglass.
- Markterrasse i tre på ca. 40 m² med utgang fra stue. Markterrasse i tre på 15 m² ved utebod.
- Markterrasse i tre på 6 m² ved gatedør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett og beleg, fliser i bad og entré.
Vegger: Malte flater, panelplater og tapet, fliser på bad.
Himlinger: Takess og panel.

- Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.
- Elementpipe som er pusset, peisovn i stuen.
- Innvendig trapp i malt tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad på loft:

Badet har fliser på gulv, glassfiberstie på vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, badekar og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Bad i 1. etasje:

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, dusj og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Vaskerommet har beleg på gulv, glassfiberstrie på vegger.

Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Hvite glatte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn (2022) og induksjonstopp. Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Plastrør (rør i rør), avløpsrør av plast.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad, forøvrig naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i trapperom.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

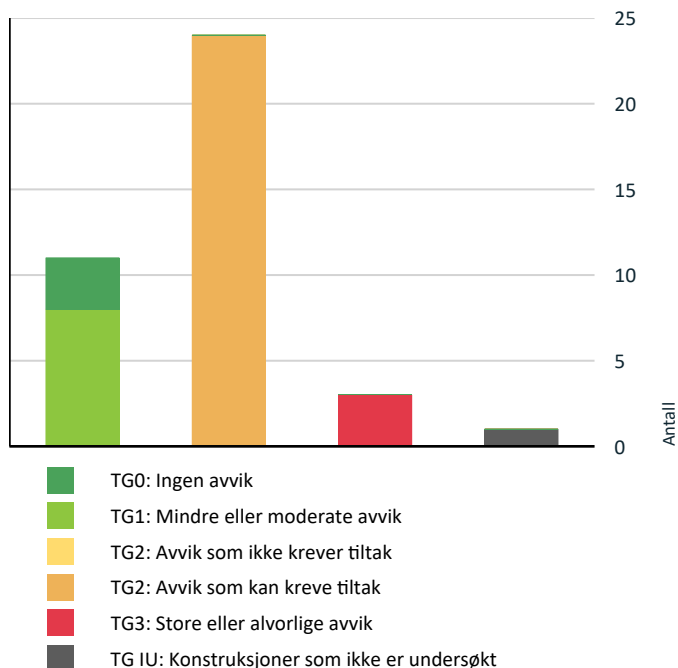
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Ett soverom på loft og deler av areal i 1. etasje er på tegninger bod, innredet og brukt som soverom/oppholdsrom. Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke er utført. Rommet er i rapporten medtatt/vurdert iht. dagens bruk.
- Planløsning i 1. etasje er speilvendt i forholdt til kommunale tegninger.

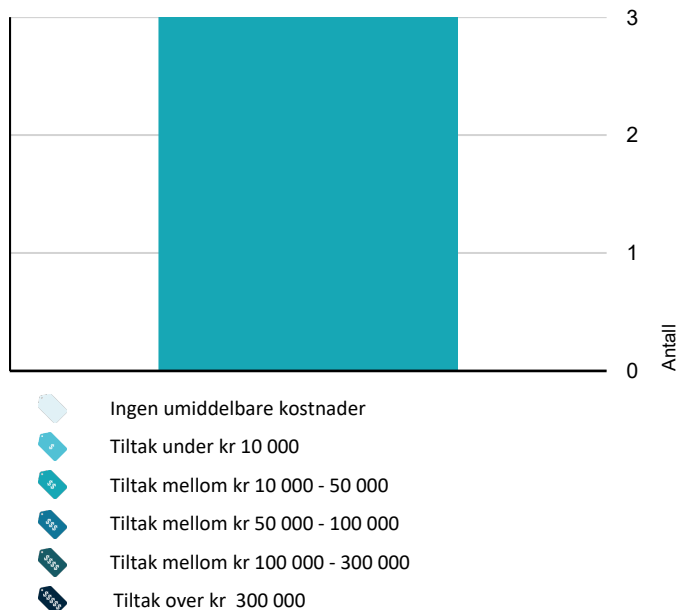
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg Entré i 1. etasje er tilbygget, det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er byggemeldt.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med betongstein.

Tak er kun besikttet fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takstein i overgang tak over entré ligger helt inntil kledning uten lufting/avstand mellom, dette kan føre til at kledning råtner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på boligen.

Vurdering av avvik:

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

Utdrag fra tek97:

§ 7 – 45 Nedfall fra byggverk Byggverk eller del av byggverk skal utføres slik at det ikke faller ned med fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr. Fasadematerialer må utføres og festes slik at de under forekommende klimatiske forhold og dimensjonerende laster ikke faller ned. Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert at blybeslag rundt pipe og overgang mellom ark og tak er eldre og slitt.

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.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Kledning er avsluttet for tett til terreng.

Iht Sintef byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terreng bør være minst 30 cm. Avstanden kan reduseres til ca 10 cm på steder med lite slagregnpåkjønning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Øke avstand mellom kledning og terreng.

TE 1U Takkonstruksjon/Loft

Tak av prefabrikkerte takstoler, undertak av sutaksplater

Vurdering av avvik:

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

Hovedsakelig lukket takkonstruksjon uten mulighet for besiktigelse.

4 stk. knekott, i ett knekott er det registrert fuktmerker i undertak, eier opplyser at dette stammer fra en lekkasje i 2015, ble utbedret da og har ikke vært problemer siden.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TE 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Kommentar:

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.

Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Det ble ved befaringen observert punktert glass i ett soverom i 1. etasje og ett på loft, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes flere punkteringer. Punkteringer av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TE 2 Dører

Ferdigmalt ytterdør i huntonitt med glassfelt.

Terrassedør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Manglende beslag underkant entre og terrassedør.

- Pga. husets nærhet til sjø har beslag/hengsler og festemidler endel rust og eiring.

- Dørblad til entré har utvendige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i tre på ca. 40 m² med utgang fra stue.

Markterrasse i tre på 15 m² ved utebod.

Markterrasse i tre på 6 m² ved gatedør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Synlig at konstruksjoner er lagt direkte i terreng og det er ikke synlige bjelkesko, det er da fare for råteskade og sig. Dette vil forkorte levetiden til konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støpte fundamenter og søylesko bør anlegges.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett og belegg, fliser i bad og entré.

Vegger: Malte flater, panelplater og tapet, fliser på bad.

Himlinger: Takess og panel.

Innvendige overflater er av original dato, fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert 2 stk. sprukne gulvfliser i entré.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand, men for å lukke avviket må fliser med sprekker skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved kontroll i rommene registrert skjevheter i dekker på ca. 10-20 mm.

MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

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 1 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset, peisovn i stuen.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, vurderes derfor iht. tek97.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Tilstandsrapport

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, dusj og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

HELHETSVURDERING

Badet er av høy alder og har passert normal levetid.
Badet står foran renovering i nærmeste tid selv om badet i dag fungerer med dagens løsning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, takess i himling.
Kommentar:
- Vindu med trekarm er plassert i våtsone, er beskyttet av dusjvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert en sprukket veggflis i dusj, sprekk synes å komme fra opphent til dusjvegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kommentar vedr. fall til sluk:
Ved å kontrollere fallforholdene til dusjsonen ble det målt:
Ca 5 mm fall 80 cm ut fra sluk, og ca 10 mm fra topp flis overkant ved terskel ved dør.

Krav:
- Minimum 16 mm fall 80 cm ut fra sluk og/eller minimum 25 mm fall fra terskel ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er registrert dårlig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

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.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med innredning, dusj og toalett.

1. ETASJE > BAD

TE 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i himling, luftespalte for tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

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

Tilluftspalte under dør er for liten og bør utvides.

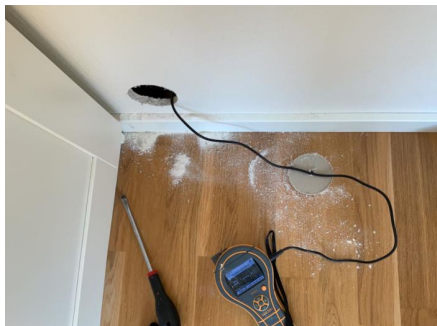
Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.



LOFT > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, vurderes derfor iht. tek97.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv, glassfiberstie på vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, badekar og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

HELHETSVURDERING

Badet er av høy alder og har passert normal levetid.
Badet står foran renovering i nærmeste tid selv om badet i dag fungerer med dagens løsning.

LOFT > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Vegger har glassfiberstrie, himling har panel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ikke membran på vegg ved badekar og servant, dette er i forskrifter angitt som våtsone som krever tett utførelse. Det er her ikke tettesjikt i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Fungerer med dagens tilstand, det vurderes at malt strie har tilstrekkelig funksjonalitet for tiltenkt løsning.

For å lukke avviket må man anlegge tettesjikt i våtsone.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Ikke tilkomst for å måle fall til sluk, sluk er under innfliset badekar uten tilkomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Om fliser ikke har fullstendig kontakt med underlaget, vil luftlommer oppstå. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk under innkasset badekar, tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Sluk uten tilkomst er iht. NS3600 TG3.

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 anlegges adkomst for kontroll av sluk, er ikke vurdert i rapporten da det ikke er tilkomst.

Kostnadsestimat gjelder bare å anlegge adkomst til sluk som er TG3 avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med innredning, badekar og toalett.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i himling, luftespalte for tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

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

Tilluftspalte under dør er for liten og bør utvides.

Konsekvens/tiltak

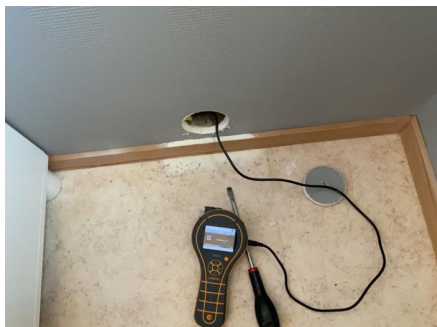
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår, vurderes derfor iht teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Vaskerommet har belegg på gulv, glassfiberstrie på vegger.
Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har glassfiberstrie, takess i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke membran på vegg ved skyllekar, dette er i forskrifter angitt som våtsone som krever tett utførelse. Det er her ikke tettesjikt i våtsone.

Fungerer med dagens tilstand, det vurderes at malt strie har tilstrekkelig funksjonalitet for tiltenkt løsning.
For å lukke avviket må man anlegge tettesjikt i våtsone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulv med belegg og elektriske varmekabler.
Belegget fungerer som tettesjikt, belegget er klemt mot sluk under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert manglende fall mot sluk.
- Gulvbelegget er skadet, det er sprukket i skjøter samt at det er utett gjennomføring for hovedinntak av vann. Belegg/tettesjikt er dermed utett.
- Over halvparten av forventet levertid er utgått på tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å lukke avviket må fallforhold utbedres.
- Tettesjikt må utberes/skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i himling, luftespalte for tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

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

Tilluftspalte under dør er for liten og bør utvides.

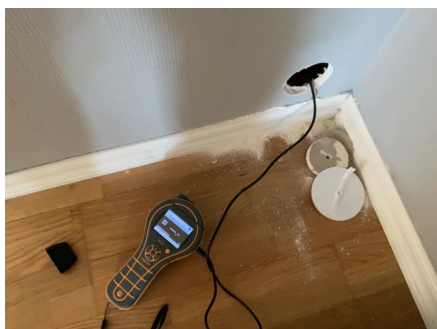
Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i bunnsvlve i vegg mellom vaskerom og gang, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Hvite glatte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integriert stekeovn (2022) og induksjonstopp.

Kommentar:

Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkkenet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringdagen.

Tilstandsrapport

Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.

Fordelerstammer er plassert i kasse på vaskerom.

Stoppekran er plassert på vaskerom, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

1 TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad, forøvrig naturlig ventilasjon.

Kommentar:

Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.

Dagens standard er balansert ventilasjon.

1 TG 2 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i trapperom.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at det ikke er utført service på varmpumpe.

Service må utføres.

Tilstandsrapport

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom.

Kommentar:

Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.

Berederen står direkte på gulvet.

Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.

Støpsel har ikke missfarging.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TE 2 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 bygningsakkyndig 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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i gang.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Foreligger ingen dokumentasjon fra tidligere eiere, men i eiers eietid (siden 2015) er det bare autoriserte elektrikere som har utført arbeid på elanlegget.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring datert 7/4-2018 fra Eltel Networks AS i sikringsskap, denne omhandler montering av AMS-måler.
- Det foreligger ikke samsvarserklæring på elanlegget.
- Samsvarserklæring datert 22/2-2024 fra Øygarden Elektriske AS fremvist, denne omhandler bytte av møbelspotter på kjøkken og feste stikkontakt i gang og loftstue.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereder, 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

Tilstandsrapport

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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 **Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt faste masser av komprimert sprengsteinsfylling.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

TG 2 Drenering

Boligen er bygget på selvdrenerende masser.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dagens anbefaling i byggforskserien er fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen, det er ikke utført her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden, tiltak for redrenering kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjon på antatt fast grunn.

Kommentar:

Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2005

Standard

Vedlikehold

Kommentar

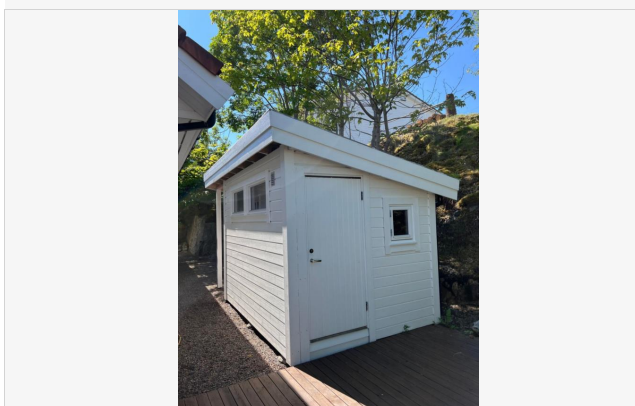
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje er oppført med:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.
- Vinduer med enkle glass i trekarmer.
- Leddport i aluminium med elektriske portåpner.
- Sidedør i teak
- Saltak tekket med betongstein.

Utebod



Anvendelse

Byggeår

2010

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Enkel utebod er oppført med:

- Tredekke fundamentert på påler.
- Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning.
- Pulttak tekket shingel.
- Malt dør i tre.

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

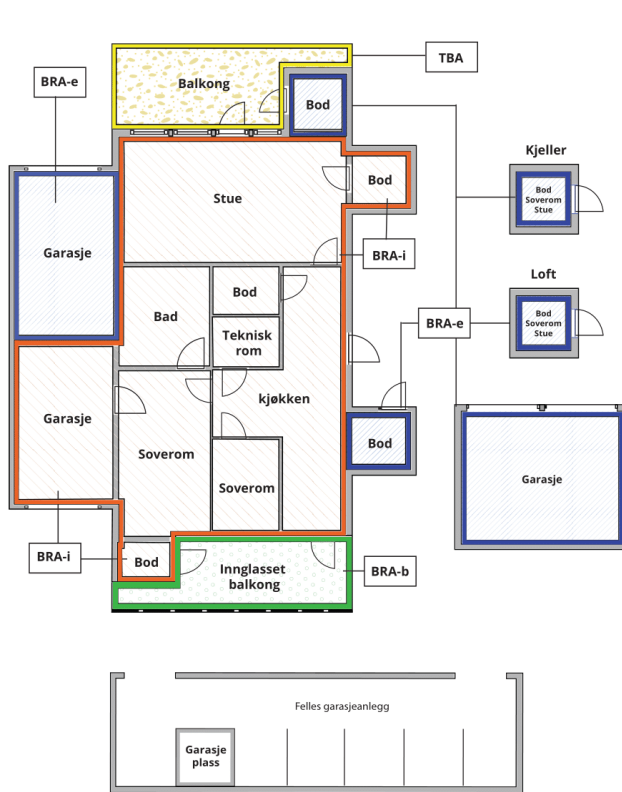
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 optas 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 bodrer
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)				
Loft	55			55			55
1. etasje	97			97	61		97
SUM	152				61		152
SUM BRA	152						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad , Loftstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje	Kjøkken , Stue , Soverom , Gang , Bad , Entré , Vaskerom		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:

1. etasje:

- Stue: 30 m².
- Kjøkken: 12,4 m².
- Gang: 14,8 m².
- Soverom: 13,8 m².
- Bad: 6,9 m².
- Vaskerom: 5,9 m².
- Entré: 9,4 m².

Loft (gulvareal):

- 3 stk. soverom: 11,2 m², 11,4 m² og 11,3 m².
- Bad: 10,2 m².
- Loftstue (inkl. trapp): 23 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Kommentar:*
- Ett soverom på loft og deler av areal i 1. etasje er på tegninger bod, innredet og brukt som soverom/oppholdsrom. Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke er utført. Rommet er i rapporten medtatt/vurdert iht. dagens bruk.
 - Planløsning i 1. etasje er speilvendt i forholdt til kommunale tegninger.

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: Ikke tilfredsstillende vindusstørrelse/lysinnslipp (10%) i loftstue og soverom.

Garasje

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)				
Etasje		48		48			48
SUM		48					48
SUM BRA	48						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod	

Utebod

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)				
Etasje		6		6			6
SUM		6					6
SUM BRA	6						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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	152	0
Garasje	0	48
Utebod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2024	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Lars Mølsæter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	30	533		0	618.9 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Ingebriktsdalen 12

Hjemmelshaver

Lars Mølsæter og Lorente Montserrat Cuenca

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i rolig og barnevennlig område i Ingebriktsdalen like ved Spjeldstunnen. Eiendommen ligger meget fint til på toppen av koselig og nyere boligfelt. Kort vei til barneskole, barnehager og butikk. Ca. 10 minutters kjøring til Sartor senter med idrettsanlegg, kjøpesenter, treningssenter m.m., og gangavstand til bussholdeplass. For de aktive finnes det nydelig badeplass i gangavstand, og flotte tur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei (30/27).
Hjemmelshaver til vei er Fritjov og Hilde Jonette Spjeld.
Veirett er ikke kontrollert.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 618,9 m² som er opparbeidet.
Parkering på egen grunn, samt i garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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/BN3631>

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