

Tilstandsrapport

 Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

 Skjenevegen 26, 5360 KOLLTVEIT

 ØYGARDEN kommune

 gnr. 32, bnr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 08.10.2024

Oppdragsnr.: 20932-2172

Referansenummer: BM7213

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



 **BANG
TAKST** AS
Ingeniør & Takstmann



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bang Takst AS

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

Selskapet tilbyr tjenester som:

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

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en 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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig, oppført over to etasjer (samt kaldloft).
Hybel i 1. etasje (ikke omsøkt).
Terrasse på 38 m² i bakkant av boligen med utgang fra stue/spisestue.
Terrasseplattning på ca. 25 m².
Intern garasje på 18 m².

STANDARD

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

Oppgraderinger i senere tid:

- Oppgradert/påkostet elektrisk anlegg i hoveddel i 2024.
- Nytt rekkverk på terrasse, bakside mot vei i 2024.
- Fjerning av oljefyrt kjel i 2024
- Pusset opp utetrapp samt montert nye utelys i 2023.
- Terrasse, bakside mot hage i 2023.
- Kledd inn mur i 2023.
- Malt hele boligen utvendig i 2023.
- Laget ny mur ved parkeringsplass i 2022.
- Rekkverk ved plen, robotklipper, sprengt fjell i 2022.
- Oppgradering på hovedsoverom og bad i 2022.
- Etterisolering på loft i 2021.
- Ny platetopp, veggplater, servant og lys på kjøkken i 2021.
- Behandlet tak, takrenner og gjennomføringer i 2021.
- Laget utleiedel i 2020.
- Asfaltering av hovedvei og parkering i 2019.
- Laget parkeringsplasser i 2019.
- Bad i hovedetasje fra 2013.
- Nyere kjøkkeninnredning i hovedetasjen.

EGENSKAPER

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

GENERELL INFO

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur, såle og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende og stående kledning.

Takkonstruksjon:

Sperretak.
Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje - hoveddel:

Entré (7,5 m²)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Hall m/trapp (6,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling.

Vaskerom (12,3 m²)

Betonggulv, murvegger og malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

WC (2,6 m²)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og plankettplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

1. etasje - utleiedel:

Entré / gang (4,3 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap.

Stue/kjøkken (25,2 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (5,4 m²)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (6,7 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

2. etasje:

Bad (9,5 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter. Elvestein i dusjsone.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (2,4 m²)

Beskrivelse av eiendommen

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kjøkken (10,8 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue/spisestue (58,1 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter i deler av himling.
Luft-til-luft varmepumpe.
Peis.
Utgang til hage.

Soverom 1 (17,8 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (10,1 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 3 (12,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsningsrør av kobber/plast.
Dels rør-i-rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannsbereder på 227 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Peis i stue i hoveddel.
Luft-til-luft varmepumpe i hoveddel.
Veria clickmat i stue/kjøkken og entré/gang i hybel.
El. varmekabler på begge bad.

PARKERING

Parkering i garasje. Det er også etablert tre parkeringsplasser på nedsiden av boligen. Eier opplyser at den ytterste ligger på tomtegrensen, men at det er muntlig enighet om å benytte denne som parkering.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

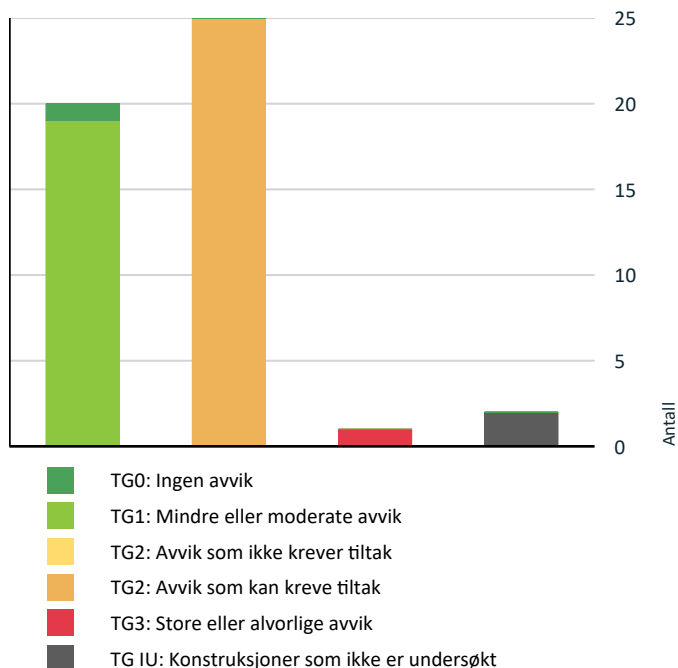
[Gå til side](#)

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er etablert hybel i 1. etasje (ikke omsøkt). Merk at tegninger ikke er kontrollert (ikke mottatt ved rapportdato).

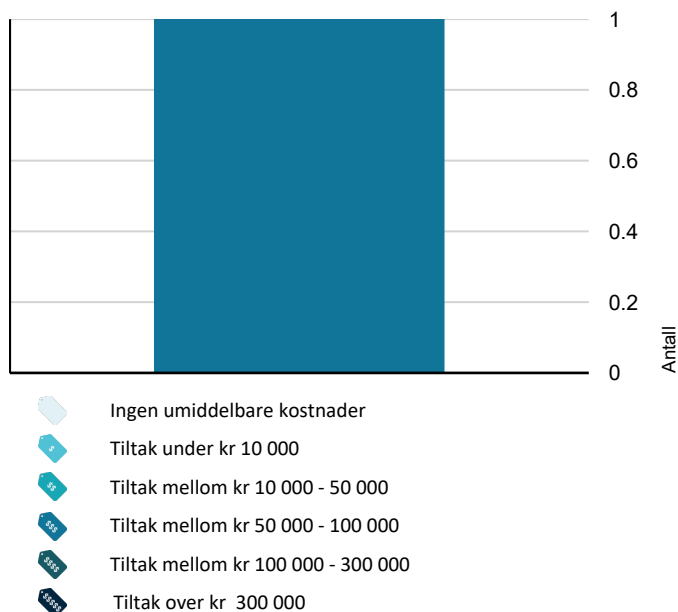
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje - hoveddel > Vaskerom (12,3 m²) > [Gå til side](#)
Generell

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje - hoveddel > Vaskerom (12,3 m²) > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

! Våtrom > 1. etasje - utleiedel > Bad (5,4 m²) > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 1. etasje	Gå til side
! Utvendig > Balkongdør	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad (9,5 m ²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad (9,5 m ²) > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje - utleiedel > Bad (5,4 m ²) > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje - utleiedel > Bad (5,4 m ²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje - hoveddel > WC (2,6 m ²) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår

1973

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.

Opplysninger fra egenerklæring:

Behandlet takstein med taksitt i 2021.

Byttet et par takstein. Taksteinen er av typen: (BMI Zanda Protector).

Vedr. levetid:

Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til 60 år.

Pga. nedbørsmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid, normalt sett mellom ca. 30-40 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringsstidspunktet).

Merk:

Dels overbygget inngangsparti (vurderes om OK i forhold til krav ved oppføringstidspunktet mtp. sikring for snø).

Vedr. levetid:

Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

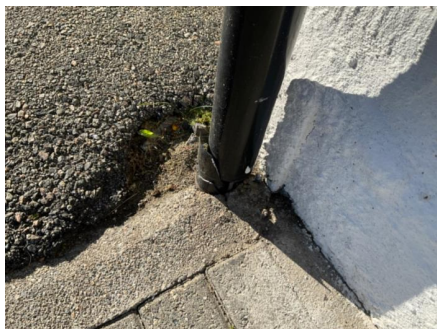
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

- Nedløp i fremkant av boligen er ikke tilstrekkelig koblet til takvannssystem.

Konsekvens/tiltak

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



TE 2 Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende og stående kledning.

Kledningen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis manglende musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere musesperre langs hele kledningen.



TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med resperrer.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Stedvis begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens).
- Skjolder/sverte på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom isolasjon og undertak ved raft.
- Takkonstruksjonen bør jevnlig observeres og kontrolleres.



📍 TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Vinduer fra rundt byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmner enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

📍 TG 2 Vinduer - 1. etasje

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmner.

Vinduer fra rundt 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vinduer tar i karmner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer bør justeres.

📍 TG 1 Dører

Ytterdører i fabrikkmalte trekarmner med 2-lags isolerglassfelt.

Elektronisk dørlås på hoveddør.

Nyere dører.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Sidehengslset balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Balkongdører bærer preg av elde/slitasje. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av balkongdører på sikt eller etter behov.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 38 m² i bakkant av boligen med utgang fra stue/spisestue.

Terrassebord med riller.

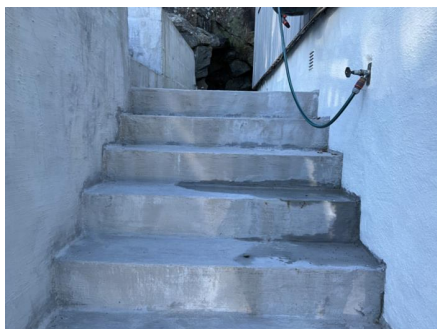
Utvendig vegglampe og stikkontakt.

Terrasseplattning på en side av boligen på ca. 25 m².

Terrassebord av impr. materialer og rekkverk med stående spiler.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp v/innkjørsel til boligen.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Kommentar:

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

Tilstandsrapport

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk:

Det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstillende nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-20 mm høydeforskjeller i boligen.

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 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Merk:

Radonmålinger er utført i utleiedel.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Teglsteinspipe.

Ildsted:

Peis i stue.

Opplysninger fra eier.

Det ble utført branntilsyn 24.07.2024, hvor det ikke ble avdekke feil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Sprekk i kappe over peis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konf. feier vedr. behov for evt. tiltak.
- Sprekk bør utbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking/kontroll fra påforet vegg i utleiedel.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 58,3% ved en temperatur på 21,3 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Det er målt fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 9,4 vektprosent. Vektprosent under 11.9% defineres som tørt.

Merk:

Grunnmur/betonggulv er antatt bygget opp etter byggeårets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav

Høy luftfuktighet kan medføre fare for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille (mit), råtebille m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Typisk "kjellerlukt" på vaskerom.
- Noe begrenset ventilering i kjeller.
- Dampsperre i vegg.
- Opplyst noe fukt mot leca i garasje ved mye nedbøp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Merk at evt. tiltak må sees i sammenheng med utskifting av drenering og bruken av rommene under terreng.
- Ventilering i 1. etasje bør forbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med malte trinn.

Returrekkverk i glass.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM (12,3 M²)

TG 3 Generell

Betonggulv, murvegger og malte flater i himling.

Inneholder:

Div. innredning med benkeplate i laminat og nedfelt utslagsvask i plast. Kraner på vegg. Opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Vaskerommet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.
- Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.
- Estimert omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM (12,3 M²)

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle vegger er av mur.

2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Elvestein i dusjsone.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, dobbel servant og ett-greps blandebatterier, innfliset speil, vegglampe, høyskap, vegghengt toalett, badekar og dusjnisje med innfellbare glassvegg samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. Fordelerskap til rør-i-rør på vegg. El. varmekabler, plastsluker og elektrisk vifte på vegg.

Arbeidene er utført av Omega system/fjell VVS. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (v/badekar).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

📍 TG 2 Overflater Gulv

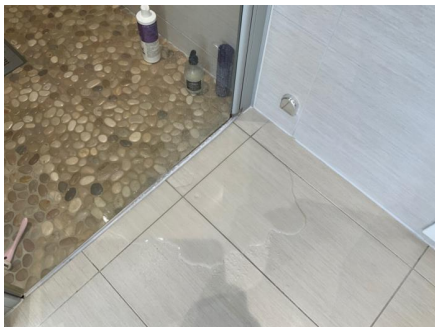
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Varierende fall utenfor dusjsone. Stedvis noe motfall.
- Noe sverte på enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Våtrommet fungerer med avviket grunnet antatt membranoppkant v/dør. For å lukke avvik må fallforhold utbedres.
- Fuger bør rengjøres (hvis mulig) eller skiftes ut.



2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

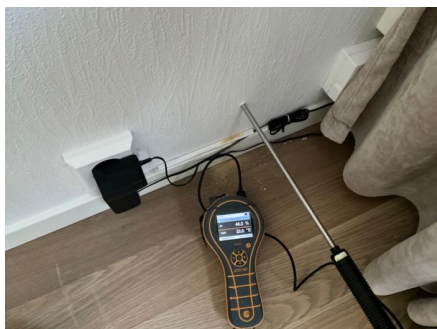
TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold både ved visuell inspeksjon og fuktmåling.



1. ETASJE - UTLEIEDEL > BAD (5,4 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, modultoilet, opplegg for vaskemaskin og dusj med innfellbare glassdører samt dusjgarnityr med hånddusj. Fordelerskap til rør-i-rør. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Arbeidene er opplyst utført av eier i 2019 (opplyst at det foreligger bilder av utførelsen).

Merk:

Byggesak er ikke kontrollert mtp. evt. krav til uavhengig kontroll (tegninger er mottatt ved rapportdato).

1. ETASJE - UTLEIEDEL > BAD (5,4 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

Merk:

Baderomsplater er fuget i nedre kant. Løsningen fungerer, men fuger bør ettergås jevnlig. Monteringsveiledning er ikke fremvist/kontrollert.

1. ETASJE - UTLEIEDEL > BAD (5,4 M²)

TG 2 Overflater Gulv

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det er etablert oppkant v/dør, vann vil renne til sluk ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE - UTLEIEDEL > BAD (5,4 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Det er tilsendt div. bilder av membranarbeider.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1. ETASJE - UTLEIEDEL > BAD (5,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE - UTLEIEDEL > BAD (5,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE - UTLEIEDEL > BAD (5,4 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot murvegg/kjellervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE - UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN (25,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over platetopp og belysning under overskap. Det er montert komfyrvakt.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin

Tilstandsrapport

- Kjøleskap med frysedel

Integrert ventilator.

Hvitevarer og ventilator fra IKEA.

Merk:

Front til oppvaskmaskin er noe skjev.



1. ETASJE - UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN (25,2 M²)

TG1 Avtrekk

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

2. ETASJE > KJØKKEN (10,8 M²)

TG1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i stein og nedfelt vask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate og belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Vegghengt ventilator.

Merk:

Noen fuktmerker på front v/oppvaskmaskin.

2. ETASJE > KJØKKEN (10,8 M²)

TG1 Avtrekk

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

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE - HOVEDDEL > WC (2,6 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og plankettplater i himling.

Inneholder:

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett. Avtrekksventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Avtrekksventil i vegg (intern ventilasjon i boligen).

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Avtrekk bør føres ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).

Fordeleskap på begge bad. Hovedstoppekran på vaskerom.

Kobberrør på vaskerom.

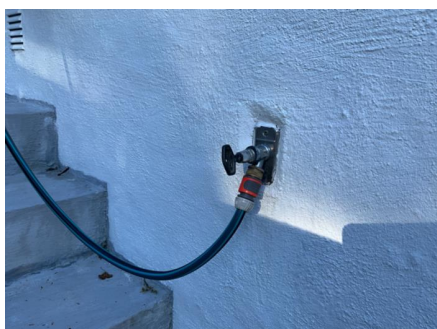
Utvendig vannuttak v/trapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering gjelder for kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering gjelder for eldre komponenter.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset ventilering i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilering i 1. etasje bør forbedres.

ⓘ TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic med innedel i stue.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

Årstill: 2017

Kilde: Eier



ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i garasje.

Type: Titanium ECO 250
Volum: 227 liter.

Årstill: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i spisestue.

Det er også et eget sikringsskap til hybelen.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2024.

3-fas på inntak/hovedbryter.

Sikringsskapet i hoveddelen inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 8 kurser på 15A og 4 kurser på 10A.

Sikringsskapet ble oppgradert i 2024.

Sikringsskap i utleiedeler inneholder 1 kurs på 32A, 1 kurs på 25A og 4 kurser på 15A.

Totalt oppgradert i 2019 m/dokumentasjon (Data Elektriske).

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Vedovn i stue i hoveddel.

Luft-til-luft varmepumpe i hoveddel.

Veria clickmat i stue/kjøkken og entré/gang i hybel.

El. varmekabler på begge bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja - Det er tilsendt div. samsvarserklæringer på e-post. Det er besvart ukjent grunnet arbeider utført i regi av tidligere eier hvor det ikke er tilsendt samsvarserklæringer.

- Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

Opplysninger fra eier:

Nesten alt av elektrisk i hoveddel ble oppgradert i 2024: Trukket inn Jording og byttet stikkontakter fra ujordet til jordet i stue, spisestue, 3x soverom 2etg. Byttet til jordet stikkontakt I

gang 1etg. Lagt opp ny kurs til vaskemaskin på vaskerom. Lagt opp ny kurs til utestikk på terrasse. Lagt opp ny kurs til varmtvannstank i garasje. Byttet innhold I sikringsskap og montert nye lysbuevern, overspenningsvern og overbelastningsvern. Bygget om fra 1fas til 3fas. Lagt opp ny kurs til platetopp og montert komfyrvakt. Installert nytt inntak på loft med ny kabel til sikringsskap.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

5. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. 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

Inntak og sikringsskap

7. 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

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

Ja

9. 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

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

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

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

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

Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget. Det er ukjent om det er utført eltilsyn innen de siste 5 år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for HELE anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

Eier opplyser at det er utført el-kontroll av (data elektriske) i hybel & nytt elektrisk anlegg i hoveddel. Det henvises til kontrollrapporter for nærmere opplysninger.

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.



Tilstandsrapport

TG 1 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Opplysninger fra egenerklæring:

Har lagt et dren rør fra frittstående terrasse som fører ned i grunn/dreneringsmasse under parkeringsplass.

Har ført drenering fra takrenne med terrasse på bakside i rør og ut på siden av hus. Grunnet tegn til fukt mot leca i garasje når det regner mye over tid.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Knotteplast er ikke klemt med klemlist i øvre del.

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.
- Klemlist bør monteres i øvre del av knotteplast.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og noen svinnriss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset terrengfall vekk fra bygning.
- En del sprekker i fjell i bakkant av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres terrengfall vekk fra bygning. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter.
- Det er vanskelig å si om det er behov for tiltak vedr. sprekker, disse må evt. undersøkes av spesialfirma.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er ukjent om det er foretatt rørfornyning eller lignende av utvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at disse er av eldre alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

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.

TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Eier opplyser at oljetank på eiendommen er sanert av fagfolk m/tilhørende dokumentasjon.

Tilstandsrapport

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

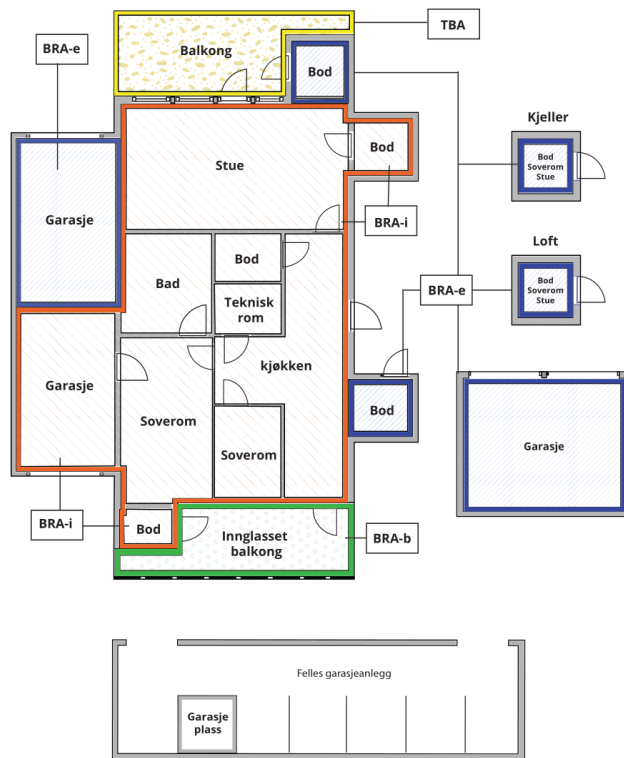
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje - hoveddel	31			31	
1. etasje - utleiedel	43			43	
1. etasje - garasje		18		18	
2. etasje	128			128	38
Kaldloft					
SUM	202	18			38
SUM BRA	220				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje - hoveddel	Entré (7,5 m ²), Hall m/trapp (6,0 m ²), Vaskerom (12,3 m ²), WC (2,6 m ²)		
1. etasje - utleiedel	Stue/kjøkken (25,2 m ²), Bad (5,4 m ²), Soverom (6,7 m ²), Entré / gang (4,3 m ²)		
1. etasje - garasje		Garasje (18,0 m ²)	
2. etasje	Bad (9,5 m ²), Gang (2,4 m ²), Kjøkken (10,8 m ²), Stue/spisestue (58,1 m ²), Soverom 1 (17,8 m ²), Soverom 2 (10,1 m ²), Soverom 3 (12,0 m ²)		
Kaldloft	Kaldloft (ikke målbart areal)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,2 m² av bruksarealet i 1. etasje - hoveddel.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,6 m² av bruksarealet i 1. etasje - utleiedel.

Innvendige vegger utgjør ca. 5,9 m² av bruksarealet i 2. etasje.

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

TAKHØYDER

1. etasje: ca. 2,20 meter (målt i entré).

1. etasje - utleiedel: ca. 2,17 meter (målt i stue/kjøkken).

2. etasje: ca. 2,35-2,36 meter (målt i spisestue). Opptil ca. 3,10 meter i stue.

GENERELT

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er etablert hybel i 1. etasje (ikke omsøkt). Merk at tegninger ikke er kontrollert (ikke mottatt ved rapportdato).

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: - Manglende brannklassifisert dør mellom hoveddel og utleiedel. Det må antas at det ikke er branncelleinndeling iht. dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

- Oppgradert/påkostet elektrisk anlegg i hoveddel i 2024.
- Nytt rekkverk på terrasse, bakside mot vei i 2024.
- Fjerning av oljefyrt kjel i 2024
- Pusset opp utetrapp samt montert nye utelys i 2023.
- Terrasse, bakside mot hage i 2023.
- Kledd inn mur i 2023.
- Malt hele boligen utvendig i 2023.
- Laget ny mur ved parkeringsplass i 2022.
- Rekkverk ved plen, robotklipper, sprengt fjell i 2022.
- Oppgradering på hoved soverom og bad i 2022.
- Etterisolering på loft i 2021.
- Ny platetopp, veggplater, servant og lys på kjøkken i 2021.
- Behandlet tak, takrenner og gjennomføringer i 2021.
- Laget utleiedel i 2020.
- Asfaltering av hovedvei og parkering i 2019.
- Laget parkeringsplasser i 2019.

Konf. eier vedr. evt. dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Begrenset dagslysflate i stue/kjøkken i utleiedel.

- Lav takhøyde i deler av 1. etasje (dels under 2,20 meter).

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)
Halvpars av vertikaldelt tomannsbolig	202	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Patrick Bang	Takstingeniør
	Julie Kausland Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	32	75		0	1400 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Skjenevegen 26

Hjemmelshaver

Andersen Julie Kausland, Johansen Martin Hauge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En tomannsbolig med landlig og idyllisk omgivelser. Boligen ligger flott til med utsikt over Morlandsvatnet.

Usjenerte og skjermede uteplasser. Fra terrasse på siden av huset har man flott utsikt mot vannet og nærområdet.

Boligen har gode solforhold med sol fra tidlig morgen midtsommers til kveld midtsommers.

Selv om eiendommen ligger landlig til har man kort kjørevei til både Kolltveit og Straume. Fra eiendommen har man ett par minutters kjørevei til bensinstasjonen på Kolltveit, samt ca. 10 min til Straume og Sartor senter. På Kolltveit har man både barnehager og barneskole. Man har dessuten bussforbindelse helt inntil Morland og snuplass like bortenfor boligen. Se skyss.no for ruteoversikt.

På Straume og Sartor senter har man de fleste fasiliteter som bank, butikker, cafeer, restauranter, post, vinmonopol m.m.

Fra Kolltveit bruker man ca. 20-25 min til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

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

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

Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet hageanlegg med plener, mur, bed, prydbusker, usjenerte uteplasser og terrassearealer. Asfaltert oppkjørsel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			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.
- 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/BM7213>

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