Tilstandsrapport

Kvernhusvegen 20, 5392 STOREBØ

AUSTEVOLL kommune

gnr. 43, bnr. 21

Areal (BRA): Enebolig 354 m², Garasje 113 m²

Befaringsdato: 21.10.2022 **Rapportdato:** 20.01.2023 **Oppdragsnr.:** 18858-1294 **Referansenummer:** VL3064

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

TAKST PARTNER VEST

Gyldig rapport
20.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Takst Partner Vest

Om oss
Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:
Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.
Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.
Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.
Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.

TAKST PARTNER VEST

Kjell Erik Bjorheim
Uavhengig Takstingeniør
20.01.2023 | BERGEN

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
919 01 403

Rapportansvarlig
Kjell Erik Bjorheim
Uavhengig Takstingeniør
kjell-erik@tpvest.no
992 68 291

Medlem av Norsk takst

TEK ZENCE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2
TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 2003, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.
MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 2003, enn bygninger oppført etter dagens krav.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

De siste årene er det gjort en del oppgraderinger. Boligen er tilbygget i 2006.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Garasje	36	0	36
Underetasje	127	127	0
1. etasje	137	137	0
Loft	54	51	3
Sum	**354**	**315**	**39**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	68	15	53
Loft	45	45	0
Sum	**113**	**60**	**53**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

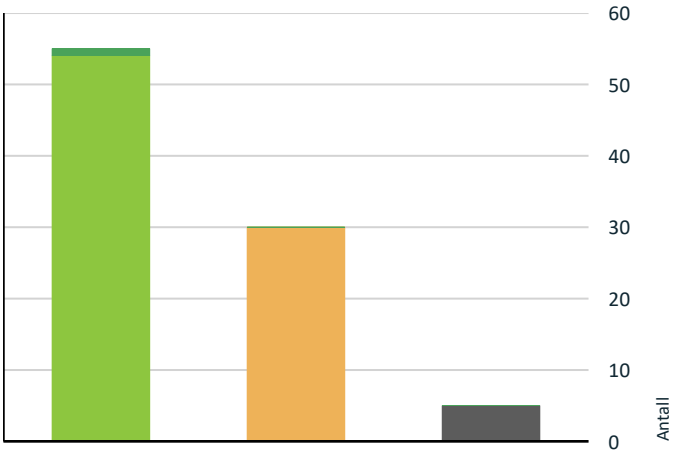
Garasje

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

I flg tegninger fremlagt skal toalettrom være bod. Veggen til rommet er også flyttet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 18 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, tilstandsrapporter og skadetaksering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Det er noe eldre fuktmerker på sutak i rør-gjennomgang i knevegg.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad 2 Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Tekking har noe mose på yttertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

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

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

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

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

På laminat i garderobe på loft er det noe fuktskade på gulv.
Litt sprekk på vegg i enkelte rom.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Pipe over tak er noe malingslitt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Enkelte dører tar litt i karm.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2 Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Våtrom > Ventilasjon > Bad 2 Gå til side

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom Gå til side

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er små skader/avskalling på noen fliser.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Kjøkken > Avtrekk > Stue med kjøkkendel Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Garasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2003

Kommentar
I følge EDR.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Oppgradert utleieleilighet.
2006	Tilbygg	Tilbygget mot nordvest med utleiedel.
2020	Modernisering	Oppgradert stue med kjøkkendel i ohveddel.
2019	Modernisering	Bad og kjøkken i utleiedel.
2019	Modernisering	Vaskerom i hoveddel er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med betongtakstein.
På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.
Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Noe mose på yttertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tekking har noe mose på yttertak.

Tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av plast til bakke og rør i bakke.
Vindskier og regnbord av tre.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Tiltak
• Tiltak:

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Enkelt falset 6» trepanel. Lufting og musebånd i kledningen.
Det ble ikke registert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng under befaringen. Eier har utbedret dette og fremvist bilder etter befaringen. Det er forandret avvik fra TG2 til TG1.

Kledning står stedvis noe nære grunn.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltak.
Takkonstruksjoner er gjenbygget.
Takkonstruksjoner er taksperr med sutakplater besiktet fra knevegger.
I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

Takkonstruksjoner på tilbygd del er med tresperr og sutaksplater, med understøtte.
I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.
Eier opplyser at det tidligere har vært observert mus på loftet.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe eldre fuktmerker på sutak i rør-gjennomgang i knevegg.

Tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

TG 2

Boligens vinduer består av 2-lags og 3-lags glass i trekarmer.
Veluxvindu i skråtak.
Registrert årstall for vinduer er 2006 og 2019.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Litt oppsprekk og kondens i trekarmer på enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Dører

TG 1

Malt ytterdør med glassfelt til boligen.
Mlat ytterdør med glassfelt til utleiedel.
Altandør av tre med 3-lags glassfelt fra gang til terrasse. Registrert årstall er 2019.
Skyvedør av tre med 3-lags glassfelt fra stue til terrasse. Registrert årstall er 2016.
Dobbelfløyet altandør av tre med 3-lags glass til altan fra stue. Registrert årstall er 2016.
Skyvedør i tre med 3-lags glassfelt fra stue i utleiedel til utearealer.
Dørene er funksjonelle.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang til altan fra stue på ca 7,6 m². Dekke av tre. Tregjerde på altan.

Terrasse med utgang fra stue over garasjen. Dekke av flisder. Tregjerde med høyde på ca. 89 cm.

Uteplasser med tredekke og fliser rundt boligen.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:
§ 12-17. Rekkverk
Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

TG 2

Uvendige trapper er støpt med fliser i trinn.

Utvendige trapper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

Tiltak
• Tiltak:

Montering av håndlister eller annet for å forhindre fallskader.

Andre utvendige forhold

TG 1

Det står er uthus ved terrassen over garasjen. Oppført i trekonstruksjoner. Pulttak tekket med takpapp.

Garasjen er tilbygget boligen. Oppført i betongkonstruksjoner. Betongdekke. Leddport med elektrisk portåpner.

Tilbygget garasje.

Uthus på tomten.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Innvendige tak har himlingsplater og malte flater. Spotter i flere himlinger.
Innvendige vegger med malte flater, baderomsplater, malt tapet/strie og fliser.
Gulv har laminat, belegg og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

Noe dålig laminat i garderobe.

Litt oppsprekk på vegger i garderobe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På laminat i garderobe på loft er det noe fuktskade på gulv.
Litt sprekk på vegg i enkelte rom.

Tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Ingen store skjevheter registrert
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.
Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Peisovn i stue. Glassplate under ovn.
Elementpipe i boligen. Pusset og malt pipe.
Pusset og malt pipe over tak.
Ildsteder ble ikke prøvd på befaringsdagen.
Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.

Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pipe over tak er noe malingslitt.

Tiltak

• Tiltak:

Rom Under Terreng

TG 1

Det er foretatt hulltaking mot terreng under trapp i trapperom. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i konstruksjoner.

Innvendige trapper

TG 2

Innvendige trapper av tre med laminat i trinn. Repo i trapp. Det mangler håndløper på vegg i trappen. Rekkverk av spiler.

Innvendige trapper mangler håndlister.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

• Andre tiltak:

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

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører med formpressede dørblader i trekarmer.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar litt i karm.

Tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Garderobeskap og skyvedørgarderobe.
Lagerplass i knevegger.

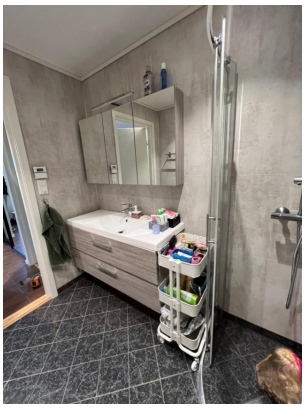
VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet har dusjbue, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Baderomsplater på vegger, fliser på gulv.



Baderomsinnredninger.

Baderomsinnredninger.

Overflater vegger og himling

TG 1

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er feil fall på gulvet ved toalett og under underskap.
Det er tett dusjbue som gjør at evt lekkasje vann ikke vil renne direkte til sluk,
Gulvvarme på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i dusjsone.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på badet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på lagt membran.

Plastsluk på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Tiltak

- 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.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har dusjbue, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk vifte i yttervegg. Normal trekk i denne ved bruk av røykampul. Det er flat terskel for tilluft.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet sitt vann og avløpsanlegg står på vegg mot gang/omkledningsrom med innredninger. Ikke muligheter for å lage hull for inspeksjon i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

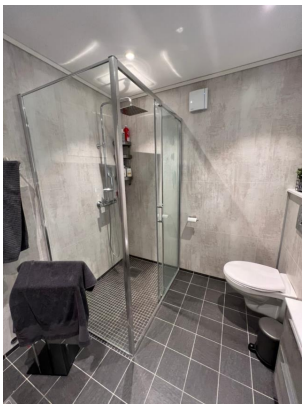
Tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

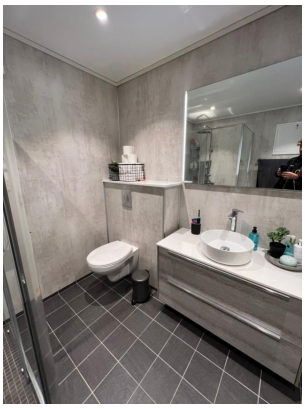
UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Badet inneholder dusjhjørne med glassdør, vegghengt toalett og servant i benk
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Baderomsplater på vegger, fliser på gulv.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

Overflater vegger og himling

TG 1

innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet mot sluk
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er to plastsluker på badet.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på badet.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på lagt membran.

Plastsluk med påstøp på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Tiltak

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet inneholder dusjhjørne med glassdør, vegghengt toalett og servant i benk
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Det er ikke avrenning fra toalett. Det er laget avrenning fra sisterne etter befaringen, fremvist bilder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk vifte i yttervegg. Normal trekk i denne ved bruk av røykampul.
Det er ikke flat terskel for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet sitt vann og avløpsanlegg står på vegg mot kjøkkeninnredninger. Ikke muligheter for å lage hull for inspeksjon i konstruksjonene.

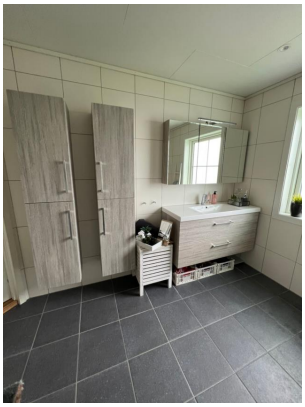
Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

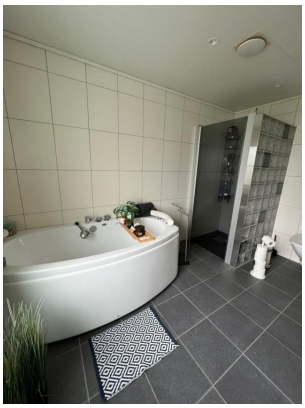
1. ETASJE > BAD

Generell

Badet inneholder badekar, dusjnisje med glassbyggestein, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Innvendige tak med himlingsplater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet ellers men noe motfall under underskap.
Gulvvarme på badet.Stedvis litt bom på fliser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i dusjsone. Sluk under badekar er ikke kontrollert.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på badet.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på lagt membran.

Plastsluk på badet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Tiltak
• 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.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet inneholder badekar, dusjnisje med glassbyggestein, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 1

Luftespalte i himling. Normal trekk ved bruk av røykampul.
Det er flat terskel for tilluft.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom (gang) uten å finne unormale fuktverdier i konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Montert skap og benk.
Baderomsplater på vegger, belegg med oppbrett på gulv.

Vaskerominnredninger.

Overflater vegger og himling

TG 1

Innvendige tak med himlingsplater.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Belegg med oppbrett på gulv.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er gulvvarme på vaskerom
Det er fall på gulvet ellers på vaskerom, men noe motfall rundt vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

To stk plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på vaskerom.
Synlig belegg som membran.

Plastsluk på vaskeorm.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Montert skap og benk.

Ventilasjon

TG 2

Luftespalte i himling, 4 stk. Noe dårlig trekk ved bruk av røykampul.
Flat terskel for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Vaskerom sitt vann og avløpsanlegg står på vegg mot kjøkkeninnredninger. Ikke muligheter for å lage hull for inspeksjon i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFT > BAD

Generell

Badet har dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Baderomsplater på vegger, fliser på gulv.

Baderomsinnredninger.

Overflater vegger og himling

TG 1

Innvendige tak med himlingsplater. Spotter i himliinger.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet ellers i rommet.
Gulvvarme på badet.

Små skader på fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er små skader/avskalling på noen fliser.

Tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk under kabinett er ikke kontrollert.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på badet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på lagt membran på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Tiltak
• 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.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 2

Luftespalte i himling. Noe dårlig trekk i denne ved bruk av røykampul.
Flat terskel for tilluft til badet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom (trappero) uten å finne unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning har slette fronter med demper. Skrog av finèr. Stålplater mellom overskap og benkeplater. Nedfelt utslagsvask. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Opplegg oppvaskmaskin.
Kjøkkenøy med spiseplasser.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Kjøkkeninnredninger.

Kjøkkeninnredninger.

Avtrekk

TG 2

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning har slette fronter med demper. Skrog av finèr. Glassplate over utslagsvask. Nedfelt vask. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integrert kombiskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenøy med spiseplasser.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved kombiskap eller på gulv ved oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger.

Kjøkkeninnredninger.

Avtrekk

TG 1

Ventilator i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Vannledninger er rør i rør system.
Stoppekran på vaskerom.
Stoppekran i kasse på badet i utleiedel.
Rør i rør sentral på vaskerom. Det er avrenning til gulv.
Rør i rør skap på bad i utleiedel. Avrenning til gulv.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Stoppekran på vakserom.

Rør i rør skap på vaskerom.

Rør i rør sentral på bad i utleiedel.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Ventilasjon

TG 2

Flexit ventilasjonsmotor i knevegg på loft. Denne er ikke tilknyttet badene nå, ikke i bruk.
Mekanisk avsug fra noen våtrom, enkelte bad med naturlig avtrekk.
Ventilator på et kjøkken. Et kjøkken mangler ventilator.
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.

Flexit ventilatormotor i knevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Trykktank på vaskerom.

Trykktank på vaskerom.

Varmesentral

TG 1

Varmepumpe i trapp mellom 1. etasje og loft.

Evit greenline bergvarmepumpe i garasjen. Montert i 2013.

Varmepumpe i trapp mellom loft og 1. etasje.

Bergvarmepumpe i garasjen.

Årstall: 2013

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på vaskerom. 198/120 liters tank. fra 2003.

Varmtvannsbereder på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

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

Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren varmeanlegg innkasset på vaskerom.
Gulvvarme i hele underetasje og 1. etasje samt badet på loft.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap i entrè. Automatsikringer med jordfeilbryter.
18 kurser:
1 X 32 amp til leilighet.
1 X 25 amp.
1 X 20 amp.
6 X 16 amp.
8 X 13 amp.
1 X 10 amp.

Fjernmåler montert 25/7 2018

Sikringsskap i entré. Automatsikringer og jordfeilbryter.
6 kurser:
1 X 20 amp.
3 X 16 amp.
2 X 10 amp.

Eier opplyser at det er montert nye sikringer i 2022.
Det er fremlagt tilsynsrapport datert 27.10.2022.
Eier har frakoblet utelys i hagen pga jordfeil.

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

Sikringsskap i entrè.

Kursbeskrivelse.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen.
Brannstige fra loft.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.

Drenering

TG 1

Dreneringsmasser av sprengstein fra byggeår. Ellers er det ukjent hvordan bygget er drenert.

Det er noe synlig grunnmursplast langs grunnmur. Topplist under terreng.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamenter er av betong.
Grunnmur av betongkonstruksjoner.
Det er noe synlig grunnmursplast rundt boligen.
Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.
Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmur av betongbyggestein mot plen.

Forstøtningsmur av betongbyggestein. Denne har skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Avløpsledning til privat minirenseanlegg. Styringspanel i entrè.
Det er skiftet motor på minirenseanlegget i november 2022.

Septiktank

TG 1

Minirenseanlegg med septiktank av glassfiber.

Styringsanlegg for minirenseanlegg.

Septiktank på tomten.

Andre tomteforhold

Det er svømmebasseng med treplatting rundt på tomten. 3,75 X 7,3 meter med dypbde på 1,.32 meter.
Dette er et stålplate basseng som lett kan demonteres. KOmplett med renseanlegg og varmepumpe.
Eier opplyser at det ikke er blitt søkt kommunen om denne.

Svømmebassseng på tomten.

Tilstandsrapport

GARASJE

Byggeår
2011

Kommentar
I flg. igangsettingstillatelse

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Saltak. Yttertaket er tekket med betongtakstein.
På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.
Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og nedløp av plast til bakke.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Det var en del skitt og groe i takrenner under befaringen. Takrenner har blitt renses etter befaring, fremlagt bilde av dette.

Groe og skitt i takrenner.

Veggkonstruksjon

TG 1

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falset 6» trepanel. Lufting og musebånd i kledningen.
Det ble ikke registert råte eller skader på kledningen under befaringen.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng under befaringen.
Eier har utbedret dette og fremvist bilder etter befaringen. Det er forandret avvik fra TG2 til TG1.

Kledning står nære grunn.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltak.
Takkonstruksjoner er gjenbygget.
Takkonstruksjoner er taksperr med sutak.
I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

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

Tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 1

Boligens vinduer består iav 2-lags glass i trekarmer.
Veluxvindu i skråtak.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

TG 1

Malt ytterdør med glassfelt til innredet del.
Altandør av tre med glassfelt fra loftstue til terrasse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold — TG 1

Garasje oppført i betongkonstruksjoner med platet innvendige vegger og himlinger. Betongdekke.
Leddport med elektrisk portåpner.

INNVENDIG

Overflater — TG 1

Innvendige tak har malte flater og malt panel. Spotter i noen himlinger. Gipsplater i bod.
Innvendige vegger med malte flater, malte panelplater og baderomsplater. Gipsplater i bod.
Gulv har laminat og fliser. Betongdekke i garasje.

Normal bruksslitasje på overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn — TG 1

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Ingen store skjevheter registrert
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.
Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Radon — TG 2

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper — TG 2

Innvendige trapper av tre med malte trinn. Det mangler håndløper på en side i trappen fra loft. Rekkverk av tre og metal

Veiledning om tekniske krav til byggverk:
§ 12-17. Rekkverk:
Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak
• Andre tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører med formpressede dørblader i trekarmer.
Dørene er funksjonelle.

Andre innvendige forhold — TG 1

Lagerplass i knevegger.

KJØKKEN

LOFT > LOFTSTUE MED KJØKKENDEL

Overflater og innredning — TG 1

Kjøkkeninnredninger har slette fronter. Skrog av finèr. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Integrert kjøleskap.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater eller på gulv ved kjøleskap.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon — TG 1

Toalettrom har helstøpt servant og toalett. Underskap med slette fronter. Speil og lys over servant. Mekanisk vifte på yttervegg.
Innvendige tak med malt panel.
Innvendige vegger med baderomsplater.
Gulv med fliser.
Gulvvarme på toalettrom.
Det var normal trekk i vifte ved bruk av røykampul.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på toalettrom.
Pumpe til toalett.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 1

Vannledninger er rør i rør system.
Rør i rør sentral på toalettrom. m. Avrenning til gulv.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Stoppekran på toalettrom.

Rør i rør skap på toalettrom.

Avløpsrør
TG 1

Avløpsrør av plast.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Ventilasjon
TG 1

Mekanisk avsug fra toalettrom
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.

Varmesentral
TG 1

Varmepumpe i garasjen.
Varmepumpe i trapp til loft.

Varmepumpe i trapp til loft.

Varmtvannstank
TG 2

Varmtvannsbereder innkasset på toalettrom. 120 liters tank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Andre installasjoner
TG 1

El-billader i garasjen.

Elektrisk anlegg
TG 1

Sikringsskap i entrè/trapperom. Automatsikringer og jordfeilbryter.
8 kurser:
1 X 32 amp.
1 X 25 amp.
4 X 16 amp.
2 X 10 amp.

Tilstandsgrad satt pga manglende kursbeskrivelse.
Denne er lagt inne i etterkant.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Det er ikke gitt opplysninger fra eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.
Det mangler kursbeskrivelse i skapet.

Sikringsskap i entrè/trapperom

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn — TG 1

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.

Drenering — TG 1

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren.

Grunnmur og fundamenter — TG 1

Fundamenter er av betong.
Grunnmur av betongkonstruksjoner.
Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.
Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Garasje	36	0	36		
Underetasje	127	127	0	Entré/trapperom, 2 soverom , Kontor , Bad , Entré, Stue med kjøkkendel , Bad 2, Gang/omkledningsrom	
1. etasje	137	137	0	Stue med kjøkkendel , Soverom , Trapperom , Gang , Bad , Vaskerom	
Loft	54	51	3	3 soverom , Trapperom , Bad	Garderobe
Sum	354	315	39		

Kommentar

Arealer er hentet fra tegninger samt målt med avstandsmåler.
Måleregler for areal med skråtak gjør at deler av gulvflaten ikke er medregnet i det oppgitte areal.
Utleiedel består av stue med kjøkkendel, bad, gang/omkledningsrom, entrè og soverom.
Nedtrekkstige til loft fra gang. Delvis lagt gulv. Lagerplass. Ikke målbare arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er gjort flere arbeider av fagfolk siste årene.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	68	15	53	Entré/trapperom, Toalettrom	Garasje , Bod
Loft	45	45	0	Loftstue med kjøkkendel	

Sum	113	60	53

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.
Måleregler for areal med skråtak gjør at deler av gulvflaten ikke er medregnet i det oppgitte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I flg tegninger fremlagt skal toalettrom være bod. Veggen til rommet er også flyttet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2022	Kjell Erik Bjorheim	Takstmann
	Roger Algrøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4625 AUSTEVOLL	43	21		0	12400 m²	Arealet er opplyst av eier.	Eiet

Adresse
Kvernhusvegen 20

Hjemmelshaver
Roger Algrøy

Kommentar
Bnr 21 skal dele opp i flere bnr. Oppgitt tomteareal er omtrentlig beregnet utifra nettkart og opplysninger fra eier. For korrekt tomteareal må kartforetttning gjennomføres.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Storebø i Austevoll kommune. Alle daglige servicetilbud på Storebø. Utsikt mot nærområdet.

Adkomstvei

Felles privatvei fra offentlig. Veirett på veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Avløpsledninger til privat minirenseanlegg på tomten med slamavskiller. Offentlig tømming av slamavskiller.

Regulering

Regulert samferdsel
Planidentifikasjon: 999
Type: Motorferdsel i utmark
Arealbrukstatus: Nåværende

Om tomten

Parkering i garasjene og på asfaltert biloppstillingsplasser. Tomten er opparbeidet med plen, bed og busker. Uteplasser med fliser og tredekke. Uthus og svømmebasseng på tomten. Frittstående garasje med innredet loft.

Tinglyste/andre forhold

Boligen står som enebolig på " Norges eiendommer ", database over bygninger i Norge. Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på utleiedel i boligen.

Det foreligger en avtale om bruksrett fem meter inn på naboens eiendom i øst.

Det er gjort noen utbedringer etter befarigen som er fremvist med bilder og dokumentasjon i januar 2023. Det er ikke gjort ny befaring av takstmann.

Kommuneplan

Kommuneplan
Planidentifikasjon: 20130012
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2011-2021
Ikraftredelsesdato: 18.6.2013.

Arealformål:
Planidentifikasjon: 999
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Arealbrukstatus: Nåværende.

Arealressursflate
Type: Fulldyrka jord
Treslag: Ikke relevant
Bonitet: Ikke relevant
Grunnforhold: Jorddekt
Standard: AR5

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i området med spredt bebyggelse i landlige omgivelser. eneboliger i området.
Enebolig på 3 plan. Utleiedel i underetasje.
Frittstående garasje med innredet loft.
Svømmebasseng på tomten.

Standard

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.
Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 2002 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
47 436	2002	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8174529	Fullverdi	8 970 000	11 922

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2022	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Ingen	0	Nei
Situasjonskart			Ingen	0	Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei
Infoland.no			Ingen	0	Nei
Norges Eiendommer			Ingen	0	Nei
Faktura Austevoll Vatn og Avløp	20.10.2022		Fremvist	0	Nei
Faktura renovasjon	20.11.2021		Fremvist	0	Nei
Faktura Austevoll Kommune, Feiing	24.03.2022		Fremvist	0	Nei
Tegning av tomtearealet.			Fremvist	0	Nei
Bruksavtale av del av bnr 50			Fremvist	0	Nei
Tegninger	28.03.2011	Gjelder garasjen.	Ingen	0	Nei
Tegninger	02.05.2002	Gjelder boligen.	Ingen	0	Nei
Tegninger	04.07.2005	Gjelder tilbygget.	Ingen	0	Nei
Tidligere takst	20.11.2018		Ingen	0	Nei
Boligmappa.no			Fremvist	0	Nei
Forsikringsavtale			Ingen	0	Nei
Melding om delegert vedtak	03.01.2013		Fremvist	0	Nei
Ferdigattest	29.09.2008		Fremvist	0	Nei
Faktura fra Biovac	30.11.2022		Fremvist	0	Nei
Tilsynsrapport	27.10.2022	Elektro	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/VL3064

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