


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kvernhusvegen 20, 5392 STOREBØ

 AUSTEVOLL kommune

 gnr. 43, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 467 m² BRA-i: 318 m²



Befaringsdato: 17.01.2024

Rapportdato: 15.05.2024

Oppdragsnr.: 18858-1500

Referansenummer: YL9446

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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, forsikringselskaper 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.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført 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.

Det er foretatt ny befarings av takstmann den 17. januar 2024 pga nye arealregler og tidligere rapport er utgått på dato. De fleste uteområder og utvendige konstruksjoner var snødekket under befaringsen. Begrenset kontroll pga snø.

Bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

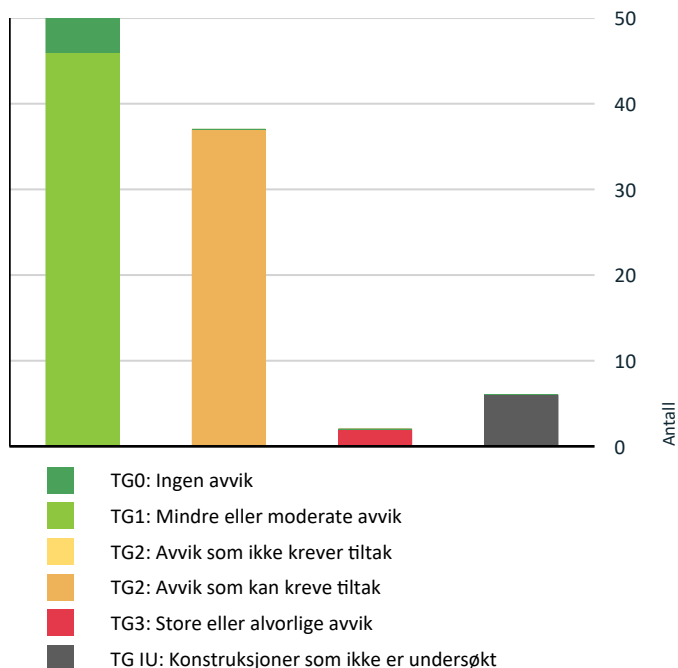
Garasje

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

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

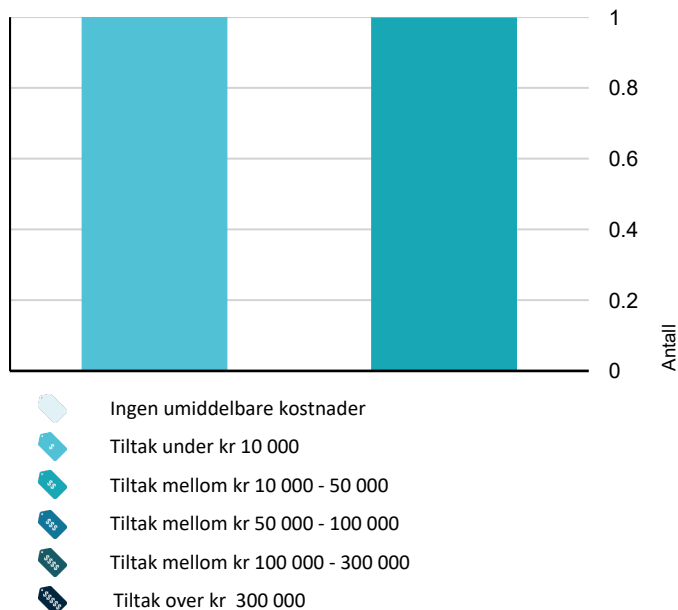
Sammendrag av boligens tilstand

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

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 20 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, tilstandsrapporter og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befæringsdatoen 17.01.2024. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

De fleste uteområder og utvendige konstruksjoner var snødekket under befaringen. Begrenset kontroll pga snø. Deler av beskrivelsene og merknader er fra befaringen utført i 2022.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Garasje

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
I følge EDR.

Anvendelse

Bolig til eget bruk.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

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

UTVENDIG

Taktekking

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Yttertaket var snødekket under befaringen.

På befaringsdagen 21.10.2022 ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.

Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

Tekking har noe mose på yttertak. Fra befaringsdag 21.10.2022.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Lokal utbedring må utføres.



Yttertaket var snødekket under befaringen.

TG 3 Nedløp og beslag

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Enkelt falset 6» trepanel. Lufting og musebånd i kledningen.

Det ble ikke registrert 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.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

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:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er noe eldre fuktmerker på sutak i rør-gjennomgang i knevegg. Deler takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Isolasjon ligger tett mot kiste.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å bedre lufting mot kiste.



Isolasjon ligger ut mot kiste.

Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags og 3-lags glass i trekarmen. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Sprekk i karm på et vindu.

Litt oppsprekk i foringer noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Lokale utbedringer bør gjøres.



Lite skade på karm.



Litt kondensmerker i karmen.



Litt oppsprekk i foringer.

Dører

Malt ytterdør med glassfelt til boligen.

Malt 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.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Noe merker og små sår på ytterdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Merker på ytterdøren.



Noe slitt ytterdør til utleiedel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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 fliser. 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 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:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillte krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekket terrasser.



Snødekket terrasser.



Snødekket terrasser.

TG 2 Utvendige trapper

Uvendige trapper er støpt med fliser i trinn.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Montering av håndlister eller annet for å forhindre fallskader.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper uten sikring.

Andre utvendige forhold

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er saltutslag og tegn på fukt i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres mer undersøkelser rundt fukt i garasjen.



Saltutslag på vegger.



Fukt fra yttertak.



Uthus på tomten.



Tilbygget garasje.

INNENDIG

Overflater

Innvendige tak har himlingsplater og malte flater. Spotter i flere himlinger.

Innvendige vegger med malte flater, badersplater, malt tapet/strie og fliser.

Gulv har laminat, belegg og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

Tilstandsrapport



Sprekk på overfalter vegg.



Små skader på vegg.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand utover nevnt skjevhet i stue.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevhet på ca. 40 mm over gulvet i stue mot kjøkkeninnredninger.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er målt ca. 40 mm skjevheter på gulvet i stue mot kjøkkendel.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

! TG 2 Pipe og ildsted

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe over tak er noe malingslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre maling av pipe over tak. Eventuelt ompussing av pipen.



Peisovn i stue.

! TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp i trapperom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Ingen unormale fuktverdier registrert.



TG 2 Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar litt i karm.

Løs dørvrider til badet i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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



Baderomsinnredninger.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

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

Gulvvarme på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

LOFT > BAD

! TG 2 Ventilasjon

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.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

LOFT > BAD

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Baderomsplater på vegger, beleg med oppbrett på gulv. Gulvvarme på vaskerom



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med himlingsplater.
Innvendige vegger med baderomsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Plastsluk. med klemring.



Plastsluk med klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet inneholder badekar, dusjnise med glassbyggestein, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Baderomsinnredninger.

Tilstandsrapport



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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.

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).
- Svertesopp er registrert

Det er litt dype fuger i dusjsone. Sprang mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Overflater må rengjøres.

Refuger overflater med dype fuger.



Dype fuger i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk på badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er påbegynt å lage hull i fliser under toalett til systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Det mangler avrenning fra susternekkasse til toalett.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

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

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

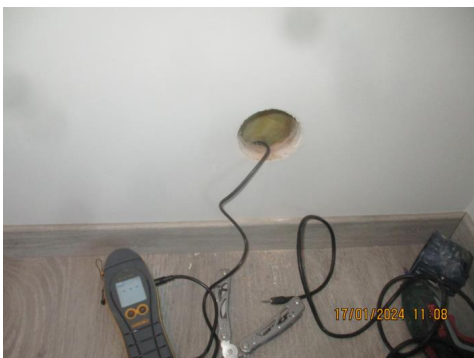
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

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



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet inneholder dusjhjørne med glassdør, vegghengt toalett og servant i benk

Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant. opplegg for vaskemaskin.

Baderomsplater på vegger, fliser på gulv.

Gulvvarme på badet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

UNDERETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

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

Tilstandsrapport



Svertesopp i fuger i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastluker på badet.

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastluk på badet.

UNDERETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med glassdør, vegghengt toalett og servant i benk

Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Det er bare laget et lite hull for avrenning til sisternekasse.

UNDERETASJE > BAD 2

Ventilasjon

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD 2

Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Tilstandsrapport



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstill: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe hull på vegger etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstill: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Det er bare laget et lite hull for avrenning fra siternekasse.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

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

UNDERETASJE > BAD

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Badet sitt vann og avløpsanlegg står på vegg mot gang/omklodningsrom 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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har slette fronter med demper. Skrog av finèr. Glassplate over utslagsvask. Nedfelt vask. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integrrert 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen riper på platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

! TG 1 Avtrekk

Ventilator i platetopp. Normal trekk i denne ved bruk av røykampul.

UNDERETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

! TG 1 Overflater og innredning

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.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredninger.

UNDERETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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.

Det er ført kobberør gjennom skapet.



Stoppekran på vaskerom.



Kobberrør gjennom skapet.



Rør i rør sentral på vaskerom.



Rør i rør sentral på badet i utleiedel.

TG 2 Avløpsrør

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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.
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.



Motor for ventilasjon i knevegg. Ikke i bruk.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank på vaskerom.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt



Trykktank på vaskerom.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i trapp mellom 1. etasje og loft.

Evit greenline bergvarmepumpe i garasjen. Montert i 2013.

Det er ikke opplyst om siste service på anleggene.

Årstall: 2013



Varmepumpe i stue.



Varmepumpe i garasjen.

TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereder på vaskerom.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Det er lagt opp rør til sentralstøvsuger i boligen. Det er ikke montert motor.



Rør til sentralstøvsuger.



Det er lagt opp rør til sentralstøvsuger.

Vannbåren varme

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



Innkasset vannbårenvarme anlegg på vaskerom.

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 foreklede 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.

Sikringskap i entré. Automatsikringer med jordfeilbryter. overspenningsvern. Hovedsikringer på 63 amp.

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

Sikringskap 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.

Det mangler lås til skap i hoveddel.

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



Det mangler lås til sikringskap i entré.

Tilstandsrapport



Sikringskap i entrÉ utleiedel.-

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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.

TG 1 Drenering

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongbyggestein mot plen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Snødekket forstøtningsmur.

TG IU Terrengforhold

Tomten og terreng var snødekket under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport



Snødekket tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsledning til privat minirensanlegg. Styringspanel i entrè.
Det er skiftet motor på minirensanlegget i november 2022.



panel for minirensanlegg i entrè.

TG 1 Septiktank

Minirensanlegg med septiktank av glassfiber.

TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

TG 2 Andre tomteforhold

Det er svømmebasseng med treplattning rundt på tomten. 3,75 X 7,3 meter med dypbde på 1,32 meter.
Dette er et stålplate basseng som lett kan demonteres. Komplet med rensanlegg og varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det ikke er blitt søkt kommunen om denne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres mer undersøkelser rundt svømmebasseng.



Snødekket svømmebasseng.

GARASJE



Byggeår

2011

Kommentar

I flg. igangsettingstillatelse

Anvendelse

Biloppstillingsplass og oppholdsrom.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Saltak. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.

Yttertak besikket fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falsset 6» trepanel. Lufting og musebånd i kledningen.

Det ble ikke registrert 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.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

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.

Besikket fra knevegger. Det er isolert og lagt plast på skråtakene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer

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

TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt til innredet del.

Altandør av tre med glassfelt fra loftstue til terrasse.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Noe treg ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Andre utvendige forhold

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

Leddport med elektrisk portåpner.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

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.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

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.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



Innvendige trapper mangler håndlister på vegg.

! TG 1 Innvendige dører

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

! TG 1 Andre innvendige forhold

Lagerplass i knevegger.

KJØKKEN

LOFT > LOFTSTUE MED KJØKKENDEL

! TG 1 Overflater og innredning

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



Kjøkkeninnredninger.

LOFT > LOFTSTUE MED KJØKKENDEL

! TG 1 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Dette må monteres om det monteres komfyr eller andre løsninger.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

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.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledninger er rør i rør system.
Stoppekran på toalettrom.
Rør i rør sentral på toalettrom. Avrenning til gulv.
Rørnettet 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 sentral på toalettrom.

! TG 1 Avløpsrør

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.

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i garasjen.
Varmepumpe i trapp til loft.
Det er ikke opplyst når siste service er gjennomført.



Varmepumpe i garasjen.



Varmepumpe i trapp.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider innkasset på toalettrom. 120 liters tank fra 2011.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Andre installasjoner

El-billader i garasjen.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap i entrè/trapperom. Automatsikringer og jordfeilbryter.

8 kurser:

1 X 32 amp.

1 X 25 amp.

4 X 16 amp.

2 X 10 amp.

Det er fremlagt tilsynsrapport datert 27.10.2022.

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

Spørsmål til eier

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

Ja Anlegget er fra 2011.

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

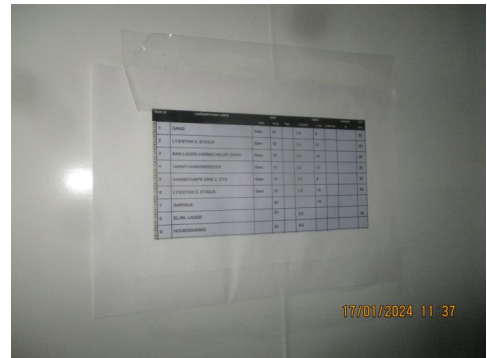
Generell kommentar

Det ble ikke 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 eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringskap i entrè.



Kursbeskrivelse.



Boks med sikring i garasjen,.

Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat i garasjen.

Det er montert røykvarsler etter befaring. Fremlagt bilder.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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.

! TG 1 Drenering

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.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

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.

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

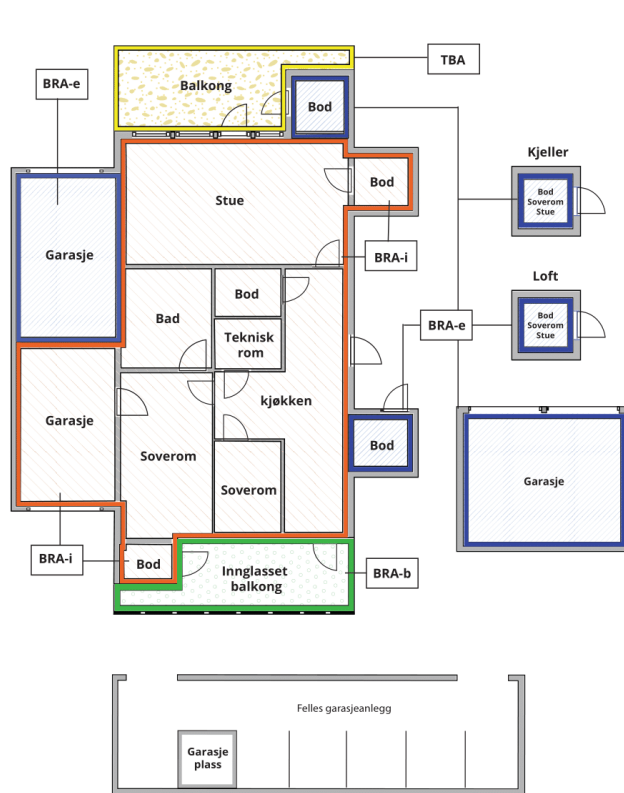
Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Garasje		36		36			36
Underetasje	127			127			127
1. etasje	137			137			137
Loft	54			54			54
SUM	318	36					354
SUM BRA	354						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	
Underetasje	Entré/trapperom, 2 soverom, Kontor, Bad, Entré, Stue med kjøkkendel, Bad 2, Gang/omklingsrom		
1. etasje	Stue med kjøkkendel, Soverom, Trapperom, Gang, Bad, Vaskerom		
Loft	3 soverom, Trapperom, Bad, Garderobe		

Kommentar

Arealer er hentet fra tegninger samt målt med avstandsmål.

Målereregler for areal med skråtak gjør at deler av gulvflaten ikke er medregnet i det oppgitte areal.

Utleiedel består av stue med kjøkkendel, bad, gang/omklingsrom, entré og soverom.

Nedtrekkstige til loft fra gang. Delvis lagt gulv. Lagerplass. Ikke målbare arealer.

Mrk.

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

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		68		68			68
Loft		45		45			45
SUM		113					113
SUM BRA	113						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Entré/trapperom, Toalettrom, Garasje, Bod	
Loft		Loftstue med kjøkkendel	

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Målereregler for areal med skråtak gjør at deler av gulvflaten ikke er medregnet i det oppgitte areal.

Mrk.

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

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	315	39
Garasje	60	53

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2024	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Roger Algrøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4625 AUSTEVOLL	43	21		0	12400 m ²	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 kartforettning 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 minirensanlegg på tomten med slamavskiller. Offentlig tømning 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 fremlagt godkjent dokumentasjon på utleiedelen av boligen.

Det er oppført enebolig med to boenheter i "Norges Eiendommer". .

Det er dør mellom utleiedel og hoveddel fra trapperom.

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

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 2003 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 hjemmelovergang

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
Tegning av tomtearealet.			Fremvist	0	Nei
Ferdigattest	29.09.2008		Fremvist	0	Nei
Tegninger	02.05.2002	Gjelder boligen.	Ingen	0	Nei
Norges Eiendommer			Ingen	0	Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei
Melding om delegert vedtak	03.01.2013		Fremvist	0	Nei
Boligmappa.no			Fremvist	0	Nei
Faktura fra Biovac	30.11.2022		Fremvist	0	Nei
Tilsynsrapport	27.10.2022	Elektro	Fremvist	0	Nei
Tegninger	04.07.2005	Gjelder tilbygget.	Ingen	0	Nei
Tegninger	28.03.2011	Gjelder garasjen.	Ingen	0	Nei
Tidligere takst	20.11.2018		Ingen	0	Nei
Egenerklæring	22.01.2024	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Ingen	0	Nei
Faktura Austevoll Vatn og Avløp	20.10.2022		Fremvist	0	Nei
Forsikringsavtale			Ingen	0	Nei
Bruksavtale av del av bnr 50			Fremvist	0	Nei
Faktura Austevoll Kommune, Feiing	24.03.2022		Fremvist	0	Nei
Infoland.no			Ingen	0	Nei
Faktura renovasjon	20.11.2021		Fremvist	0	Nei
Situasjonskart			Ingen	0	Nei
Ferdigattest	17.03.2023	Gjelder tilbygg til bustad.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	14.02.2023	Gjelder mindre tilbygg til hus.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/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/YL9446>

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