





Tilstandsrapport

 Hovedbolig
 Flatråkervegen 3 A,B,C,D,E,F, 5687 FLATRÅKER
 TYSNES kommune
 # gnr. 4,4, bnr. 7,6, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 627 m² BRA-i: 506 m²



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 19.09.2024

Oppdragsnr.: 14106-1488

Referansenummer: HJ3540

Autorisert foretak: Hardingtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: David Haltvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert flere tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggteknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon: 56 12 30 30 eller e-post: post@hardingtakst.no
Sjå også nettsida vår: www.hardingtakst.no



Rapportansvarlig

David Haltvik

David Haltvik

Uavhengig Takstingeniør

david@hardingtakst.no

905 34 740



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et landlig område på Tysnes, sørvest i Vestland fylke. Området er preget av spredt bebyggelse, med en blanding av eneboliger og fritidsboliger. Den nærmeste skolen er Tysnes skule, som ligger omtrent 15 minutter unna med bil. Det finnes ingen dagligvarebutikker eller restauranter i umiddelbar nærhet, men nærmeste dagligvarebutikk er Joker Onarheim, som ligger omtrent 12 minutters kjøretur unna. Større tettsteder som Våge og Uggdal tilbyr flere fasiliteter og ligger henholdsvis 20 og 25 minutters kjøretur unna.

TOMT:

Eiendommen består av to parseller som ligger side om side. Terrenget er relativt flatt og er opparbeidet med belegningsstein, uteområder og beplantning. Den fremre delen av tomten utgjøres av en relativt stor kai, som tidligere har vært brukt som ferjekai. Det er også etablert flytebrygge med flere båtplasser.

BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE:

Hovedboligen var opprinnelig en bolig-/forretningsbygning, men er senere ombygd til et feriehus med seks leiligheter. Leilighetene er fordelt over tre etasjer, med to leiligheter i hver etasje. Hver leilighet har entré/gang, stue/kjøkken, bad og to til tre soverom. Det er utvendig adkomst til hver leilighet. Utover dette er det et råloft/kaldtloft og en krypkjeller.

Sjøbu er et kombinert bygg med lager, sløyerom og flere fryserom i 1. etasje. 2. Etasje er innredet som en bolig med entre, stue/kjøkken, tre soverom og to bad. Loftetasje er innredet.

Grillhuset brukes som en hagestue med peis og en enkel, maritim innredning.

OPPVARMING:

Boligen og sjøbu har gulvvarme med varmekabler på bad. Det er pipe i begge bygningene, men det er ikke etablert ildsted. Det er montert luft-til-luft varmepumpe i sjøbu, ellers elektrisk oppvarming etter behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Det meste av røropplegg for vann og avløp, samt det elektriske anlegget, antas å ha blitt nyetablert i forbindelse med ombygging og oppgradering på 1990-tallet.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

Det ble foretatt en ombygging/oppgradering på 1990-tallet. I forbindelse med dette ble det etablert nytt røropplegg for vann og avløp, samt det elektriske anlegget. Under ombyggingen ble også vinduer, ytterdører og bordkledningen på enkelte yttervegger skiftet ut, selv om deler av dette fortsatt ikke er ferdigstilt. Bad og kjøkken ble også montert/skiftet i forbindelse med ombygging/oppgradering.

HELHETSVURDERING:

Leilighetene i hovedboligen og sjøbuen har en normal standard med tanke på alder og tidspunkt for modernisering.

Utvendig er det utført flere utskiftninger og oppgraderinger, men det gjenstår fortsatt arbeid som ikke er fullført. Generelt sett bærer eiendommen preg av manglende vedlikehold og behov for utskiftninger utvendig. Det er observert flere betydelige avvik med skader og følgeskader som krever utbedring, hovedsakelig lekkasjer i tak og takteking samt vinduer som har ført til fukt- og råteskader. Det er også en fuktig krypkjeller, som jeg anbefaler å få kontrollert nærmere.

Flere bygningsdeler er av eldre dato, og det gjøres oppmerksom på at enkelte av disse har overskredet sin forventede levetid. Det må derfor påregnes en del tiltak, blant annet utskiftninger og oppgraderinger, for å bringe boligen opp til dagens standard.

Eiendommen egner seg godt til utleie og har tidligere vært svært populær og attraktiv på leiemarkedet ifølge eier. Hovedvekten av leietakerne har vært fra Tyskland, med hovedformål å fiske. Det har imidlertid ikke vært utleie i den siste perioden, og boligen har for det meste stått tom over flere år.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hovedbolig

- Det foreligger ikke tegninger

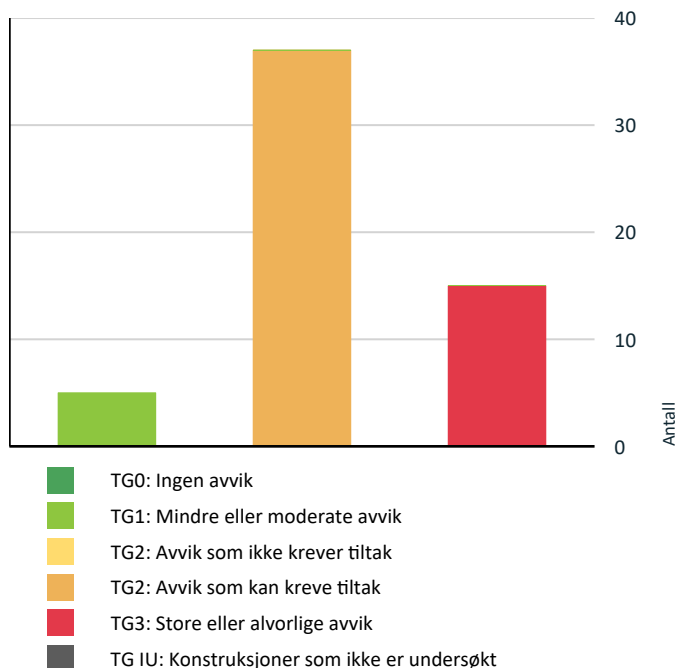
Siden det ikke ble forelagt byggemeldte tegninger på befaringsdagen, har jeg ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk av rommene. Det skal likevel nevnes at eier/oppdragsgiver opplyser at flytebrygge, grillhus og ombygging (bolig) av sjøbu ikke er byggemeldt/omsøkt/godkjent. Det anbefales ytterligere undersøkelse siden dette normalt er søknadspliktige tiltak. Det anbefales også å finne ut av hva som skal til for å få det godkjent etter dagens bruk.

Til informasjon:

Rommene er skjønnsmessig definert etter faktisk bruk på befaringstidspunktet, men dette kan være i strid med byggteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruken.

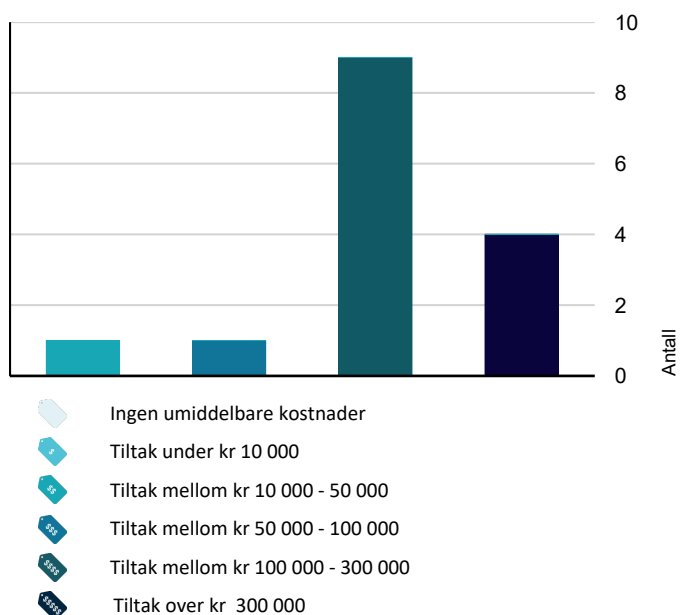
Sammendrag av boligens tilstand

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

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen.

Ektefelle til oppdragsgiver sto ansvarlig for mye av arbeidene som er utført på eiendommen. Det er derfor i begrenset grad supplert med opplysninger og informasjon om bebyggelsen. Det kan derfor også være feil og mangler som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Hovedbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK













































! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Vinduer og ytterdører Gå til side	 Kjøkken > 2. Etasje - Leilighet 3 > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side	 Kjøkken > 1. Etasje - Leilighet 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Innvendig > Krypjkjeller Gå til side	 Kjøkken > 1. Etasje - Leilighet 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje - Leilighet 1 > Bad > Generell Gå til side	 Kjøkken > 3. Etasje - Leilighet 6 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Våtrom > 3. Etasje - Leilighet 5 > Bad > Generell Gå til side	 Kjøkken > 3. Etasje - Leilighet 6 > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
 Våtrom > 3. Etasje - Leilighet 6 > Bad > Generell Gå til side	 Kjøkken > 2. Etasje - Leilighet 4 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje - Leilighet 3 > Bad > Generell Gå til side	 Kjøkken > 2. Etasje - Leilighet 4 > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje - Leilighet 4 > Bad > Generell Gå til side	 Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje - Leilighet 2 > Bad > Generell Gå til side	 Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
 Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side	 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
 Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side	 Tomteforhold > Drenering Gå til side
 Utvendig > Snøfanger Gå til side	 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
 Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side	
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side	
 Innvendig > Overflater Gå til side	Sjøbu
 Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side	 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 Kjøkken > 1. Etasje - Leilighet 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	 Utvendig > Vinduer/dører Gå til side
 Kjøkken > 1. Etasje - Leilighet 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side	 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side
 Kjøkken > 3. Etasje - Leilighet 5 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	 Våtrom > 2. Etasje > Bad m/teknisk utstyr > Generell Gå til side
 Kjøkken > 3. Etasje - Leilighet 5 > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side	 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 Kjøkken > 2. Etasje - Leilighet 3 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	 Utvendig > Taktekking Gå til side
	 Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
	 Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
	 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HOVEDBOLIG



Byggeår
1907

Kommentar
Byggeår er oppgitt av
eier/oppdragsgiver

Anvendelse
Bolig med flere leiligheter

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med skiferheller.

Levetid:
Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.
Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er basert på det synlige innvendig/utvendig fra bakkenivå og via dronebilder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Det er noen knuste/ødelagte stein/heller. Det anbefales lokal utskifting/utbedring og ytterligere undersøkelse av undertaket.

Det er hull/utetthet ved taggjennomføring(er), dette bør utbedres for å unngå lekkasje og følgeskader.

Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

TG3: Det er observert flere pågående lekkasje i taktekkingen/beslag som også har medført fukt- og råteskader. Taktekkingen har stor slitasje og passert normal forventet brukstid og tiltak med utskifting og utbedringer bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvar er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert avvik som skader, hull/lekkasje og/eller skjevheter på takrenne og/eller nedløp som bør utbedres/skiftes. Eventuelt anbefales det å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Dagens krav:
Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjennning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

Enkelte plasser er det lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Enkelte plasser er det heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

Det er skjevhet/loddavvik i konstruksjonen, som er forholdsvis vanlig på eldre boliger, og ingen tiltak ansees som nødvendig før evt. renovering.

Det er gjenstående arbeid, gjelder enkelte avslutninger. Dette bør ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Kommentar:
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På undertaket er det observert misfarging/soppспорer, som ofte er en indikasjon på problem med varmelekkasje, kondens, eller at ventilering/luftingen ikke er, eller har vært tilstrekkelig. Jeg anbefaler en ytterligere undersøkelse og vurdere tiltak ut i fra dette.

Det er begrenset med lufting på loftet, som anbefales å utbedre siden det medfører større risiko for kondens og fukt- råteskader. Bør jevnlig kontrolleres.

Det er flere luftkanaler som mangler isolasjon rundt røret og som er avsluttet på loftet. Dette bør utbedres siden dette har/kan medføre kondens og fuktskader.

I kalde perioder har det oppstått kondens og vannråper på spikrene som går gjennom undertaket. Dette kan forkorte levetiden før utskifting må påregnes.

Takkonstruksjonen har nedbøyninger/skjevheter. Utbedring anses ikke som nødvendig før evt. taktekingen skal skiftes med mindre det skjer endringer. Da bør det foretas en ytterligere undersøkelse av bæring, og eventuelt vurdere tiltak ut i fra dette.

TG3: Det er fuktmerker, lekkasje og råteskade i takkonstruksjonen. Det må gjøres utbedring og tiltak for å unngå videre skader og følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bilde viser råteskader i takkonstruksjonen.



Bilde viser avtrekk som er avsluttet på loft.

! TG 3 Vinduer og ytterdører

Tilstandsrapport

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av værpåkjening og slitasje, er det behov for vedlikehold. Det bør påregnes utskifting av eldre vinduer og dører.

Det er antydning til noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover.

Det er fuktmerker/svertesopp i karm/foring på innsiden, sannsynligvis som følge av høy fuktighet i rommet eller utilstrekkelig ventilasjon i karmen eller på rommet. Det bør hensyntas bedre ventilering.

Det er noe gjenstående arbeid, gjelder avslutninger. Dette bør ferdigstilles.

TG3: Det er fukt- og råteskader i noen vinduer/dører, som medfører behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

Kommentar:

- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Gitt avvikets mindre avvik, vurderes det ikke som nødvendig med utbedringer.

Rekkverket er utformet slik at det er mulig å klatre på. Dette bør utbedres med hensyn til sikkerheten.

Det bærer preg av slitasje og værpåkjening, med behov for vedlikehold/utskiftninger.

Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder bæring/søyler som har medført skjevheter/nedbøyninger. Dette bør utbedres.

Det er sprekker/avskallinger og synlig korrodert (rustet) armering i betongtrapp og søyler. Dette bør utbedres for å forhindre ytterligere skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Rust/korrosjon i søyle/betongtrapp utvendig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har i hovedsak en normal standard fra 1990-tallet.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt en del slitasje på noen av overflatene, det er også fuktmerker/misfarging og skader etter tidligere nevnte lekkasjer. Eventuell utskifting bør vurderes ut eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført flere stikkprøve for evt. skjevheter på gulvene.

Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

TG3: Det er fukt- og råteskader flere plasser i etasjeskille, som medfører svikt og behov for tiltak. Kostnadsestimat er vanskelig å sette uten nærmere undersøkelser, og tiltak bør sees i sammenheng med årsak til fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert to piper i bygget, men det er ikke tilkoblet ildsted.

Til informasjon:

Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder, opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

Levetid:

Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialet og kvaliteten på utførelsen, bruk og vedlikehold. Mursteinspipe har forventet levetid på mellom 50 og 100 år. Pipe av rustfritt stål har en levetid på 20 til 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede brukstiden er passert, og rehabilitering bør etter hvert påregnes. Dette gjøres normalt ved å montere et stålrør innvendig i pipeløpet (påføring).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesenet for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

! TG 3 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller i boligen.

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

Merk:

Siden det ikke var etablert adkomst/stige er vurderingen basert på en visuell observasjon fra lukeområde. Det anbefales å etablere tilfredstillende adkomst/tilgang for å gi en fullverdig undersøkelse av det mindre tilgjengelige områdene, da det ikke kan utelukkes skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Det er observert et høyt fuktnivå med skader eller høy risiko for skader. Årsaken til dette kan blant annet være på grunn av fuktighet i grunnen, tilsig av vann ved ringmur og/eller lufting/kondensproblemer. Det bør foretas ytterligere undersøkelse, utbedringer og tiltak for å redusere fuktnivået. Anbefalte tiltak bør også sees i sammenheng med vurderinger under "drenering". Det er en uavklart situasjon og kostnadsestimat er vanskelig å sette uten videre undersøkelser.

TG3: Det er søyler av trevirke som står direkte på grunnen råteskade i bærende konstruksjon. Søyler står rett på grunn og er utsatt for fuktighet. Tiltak med lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales også en ytterligere undersøkelse (inngrep) i etasjeskille på grunn av nevnte forhold. Her kan det være skjulte skader og feil som ikke er oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

En fuktig krypkjeller kan være utfordrende å utbedre på grunn av bebyggelse og grunnforhold, og at årsaken kan skyldes flere forhold. Generelt anbefales det å redusere fukt/fuktighet, som kan gjøres ved tiltak på drenering/fuktsikring og ved å øke temperaturen eller redusere mengden vann i luften. Problemene er ofte at det kommer varm fuktig luft inn på sommerstid som omgjøres til kondens. På vinterhalvåret stiger det varm fuktig luft opp fra bakken som møter kald luft og kondenserer. Sintef anbefaler også å legge Glava glava vintermatter som et tiltak for å oppnå et mer stabilt klima.

Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med fuktsikring og påstøp være et bra tiltak.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Bilde viser søyler som står direkte på grunn/betong og utsatt for fukt og råteskader.

Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

MUS/SKADEDYR:

Det er observert spor eller gitt opplysninger om mus (gnagere). Eventuelle tiltak vil være å rekvirere eget skapeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

BOREBILLER/MIT:

Det er observert borebiller eller spor etter borebiller i trevirke. Dette er ikke uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. De er avhengige av høy luftfuktighet for å ha gode vekstvilkår. Det viktigste forebyggende tiltakene er å holde fuktnivå i trevirke nede og sørge for god ventilering.



Bilde viser spor etter mit/borrebiller i takkonstruksjonen.

VÅTROM

1. ETASJE - LEILIGHET 1 > BAD

! TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

3. ETASJE - LEILIGHET 5 > BAD

! TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

Merk: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

3. ETASJE - LEILIGHET 6 > BAD

! TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

Merk: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE - LEILIGHET 3 > BAD

Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE - LEILIGHET 4 > BAD

Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

Merk: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD

Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE - LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftninger bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE - LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

3. ETASJE - LEILIGHET 5 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

3. ETASJE - LEILIGHET 5 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE - LEILIGHET 3 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE - LEILIGHET 3 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE - LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE - LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

3. ETASJE - LEILIGHET 6 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

3. ETASJE - LEILIGHET 6 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE - LEILIGHET 4 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE - LEILIGHET 4 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vann og avløpsrør

Tilstandsrapport

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.
Det er montert fordelerskap i hver leilighet.

Generelt:
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.
Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:
Stoppekran er ikke lokalisert og testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Merk:
Det var vann i leilighet 1 og 2, mens stoppekransen i de øvrige leilighetene var stengt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av den forventet levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved behov/oppgradering.

Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom (krypkjeller), noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Vannledningen er delvis åpen for å unngå frost, her bør det etableres en mer permanent løsning. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutfordringene.

Det mangler kursoversikt for rør-i-rør i flere av fordelerskapene, dette bør monteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt innneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 2 Varmt vannstank

Det er montert varmtvannsbereder i hver av leilighetene på ca 50 liter.

Viktig:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 1 Varmt vannstank

Det er montert varmtvannsbereder i hver av leilighetene på ca 50 liter.

Til informasjon:
Dette punktet gjelder de berederne som er nyere enn 1995.

Viktig:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse:

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er montert underfordelerskap i hver av leilighetene.

Varmekabler:

I følge opplysninger er det varmekabler på alle bad. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:

En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:

Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringssskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

TGIU (ikke kontrollert):

Hovedsikringssskapet (utvendig på bakkeplan mellom leilighet 1 og 2) var kledd inn i kasse på befaringsdagen og dermed ikke tilgjengelig. Jeg har derfor ikke vurdert eller inspisert innholdet i sikringssskapet, og det anbefales ytterligere undersøkelse.

Inntak og sikringssskap

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

Ja Følgende avvik ble registrert:

Avvik som gir TG2:

- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
- Det er ikke samsvar mellom kursfortegnelse og kurser.
- Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

TG 3 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.

Kommentar:

Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

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?
Ja Noen av brannslangene har løsnet fra opphenget, og det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av utstyret.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:

Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Boligen har ringmur med krypkjeller. Jeg vet ikke om og evt. hva type drenering det er rundt boligen.

Kommentar:

Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:

Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i krypkjeller. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drenerør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i krypkjeller. Anbefalte tiltak må sees i sammenheng med vurderinger under "krypkjeller". Selv om det kan være vanskelig å gjøre tiltak på drenering-/ fuktsikring og/eller tilsig vann/fuktighet på denne type bebyggelse/terrengforhold, bør det forsøkes å gjøre tiltak for å redusere belastningen forårsaket av fuktighet.

Det er taknedløp som er avsluttet over bakkenivå, som bør ledes videre i drenerør for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på søyler og med ringmur.

Kommentar:

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak. Viser også til vurderinger under punktet "krypkjeller".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

SJØBU



Byggeår

1920

Kommentar

Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Anvendelse

Benyttes som kombinert bygg med bolig og bod/lagringsplass

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med skiferheller.

Levetid:

Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.
Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

Inspisert/vurdert fra:

Vurderingen er basert på det synlige innvendig/utvendig fra bakkenivå og via dronebilder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvakkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Det er misfarging/fuktskjolder etter noe som virker som en eldre lekkasje, siden det ikke er tegn til nåværende lekkasje. Ingen tiltak anses som nødvendig på bakgrunn av dette, men bør observeres over tid, spesielt ved mye nedbør og eventuelt foreta tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av plast.
Det er ikke montert snøfanger.

Kommentar:

Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekingen.

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:

Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den utvendige fasaden har fått slitasje etter værpåkjønning, med behov for vedlikehold for å unngå fukt og råteskader.

Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

Det er skjevhet/loddavvik i konstruksjonen, som er forholdsvis vanlig på eldre boliger, og ingen tiltak ansees som nødvendig før evt. renovering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Kommentar:

Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "takteking".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fuktmerker og råteskader, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid. Det bør påregnes utskifting ved behov eller når taktekingen skal skiftes.

Det er ikke påvist dampsperre (plast) mellom varm og kald sone (kaldtloft). Dette fører til økt risiko for kondens, som igjen kan medføre fuktproblemer. Tiltak må gjøres i sammenheng med oppgradering av underliggende etasje.

I kalde perioder har det oppstått kondens og vandrdåper på spikrene som går gjennom undertaket. Dette kan forkorte levetiden før utskifting må påregnes.

Takkonstruksjonen har nedbøyninger/skjevheter. Utbedring ansees ikke som nødvendig før evt. taktekingen skal skiftes med mindre det skjer endringer. Da bør det foretas en ytterligere undersøkelse av bæring, og eventuelt vurdere tiltak ut i fra dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Oversiktsbilde av loft/takkonstruksjon.

! TG 3 Vinduer/dører

Tilstandsrapport

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Merk:

Det er montert terrassedør/skyvedør på loft, men det er ikke montert terrasse/trapp utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av værpåkjening og slitasje, er det behov for vedlikehold. Det bør påregnes utskifting av eldre vinduer og dører.

Alder på glassruter medfører en risiko for at glassruter kan punktere i tiden fremover.

Det er fuktmerker/svertesopp i karm/foring på innsiden, sannsynligvis som følge av høy fuktighet i rommet eller utilstrekkelig ventilasjon i karmen eller på rommet. Det bør hensyntas bedre ventilering.

TG3: Det er betydelig fukt- og råteskader i et vindu, ytterdører har også høy slitasje med fuktsvelling som medfører behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser et vindu som bør skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

Kommentar:

- Se "areal" for opplysninger om størrelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bærer preg av slitasje og værpåkjening, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

Det mangler en beslagsløsning eller den eksisterende løsningen er mangelfull i overgangen mellom terrassen og ytterveggen/døren. Dette medfører økt risiko for fukt, råte og påfølgende skader. Det anbefales å utbedre dette, samt å gjennomføre en nærmere kontroll av konstruksjonen i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

De innvendige overflatene har blitt delvis oppgradert og fornyet etter byggeår, med en standard som varierer i forhold til hvor mye arbeid som har blitt utført.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av de innvendige overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

Det bør også nevnes at enkelte av overflatene ikke er innredet innvendig (synlig bakside av ytterkledning).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i 2. Etasje.

Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

Det er stedvis knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, spesielt i eldre boliger. Årsaken til dette skyldes ofte at innfestingen av undergulvet tillater bevegelse i konstruksjonen. Eventuell utbedring bør vurderes ut fra egne krav, da dette er subjektivt. Man har vanligvis høyere forventninger i et nybygg kontra i en eldre bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kryp Kjeller

Jeg har ikke observert eller blitt informert om evt. kryp kjeller i boligen.

Kommentar:

Kryp kjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon.

Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

BOREBILLER/MIT:

Det er observert spor etter borebiller i trevirke. Dette er ikke uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. De er avhengige av høy luftfuktighet for å ha gode vekstvilkår. Det viktigste forebyggende tiltakene er å holde fukt nivå i trevirke nede og sørge for god ventilering. Eier/oppdragsgiver opplyser at det er foretatt utbedringer for mit/borebiller. Ta kontakt med eier for ytterligere opplysninger.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjgarnityr på vegg og vegghengt servant.

Merk: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD M/TEKNISK UTSTYR

Generell

Bad med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

Merk: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, og komfyr.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Generelt:
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.
Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:
Stoppekran er ikke lokalisert og testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Viktig:
På befaringsdagen var vannet stengt, vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på installasjonen/anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Halvparten av den forventet levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved behov/oppgradering.

Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutgiftene.

Det mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt innneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

Det mangler deksel/avslutning utvendig for avtrekk fra ventilator på kjøkken. Dette bør monteres/ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser avslutning utvendig for avtrekk på kjøkken.

! TG 2 Varmesentral

Det er montert en luft-til-vann varmepumpe.
Anlegget er plassert i stue/kjøkken.
Merke/produkt: Toshiba.
Årstall/alder: Ukjent.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:
Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.
Det anbefales regelmessig service/vedlikehold.

Levetid:
Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 20-25 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting.

Det er observert en del rust på utvendig del. Anbefaler nærmere undersøkelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i/på bad.

Størrelse: Ca 50 liter.

Årstall/alder: 2004.

Varmtvannsbereder er plassert i/på kjøkken.

Størrelse: Ca 50 liter.

Årstall/alder: 2010.

Viktig:

Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad:

Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Kjøkken:

Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse:

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:

I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på bad. - Jeg har ikke funksjonstestet, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:

En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:

Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringssskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Inntak og sikringssskap

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

Ja Følgende avvik ble registrert:

Avvik som gir TG2:

- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
- Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

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.

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?
Ukjent

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:

Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført over bakkenivå. - Det er ikke vanlig å etablere drenerør rundt boligen på denne type bebyggelse.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur.

Kommentar:

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.

Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Bygninger på eiendommen

Grillhus



Anvendelse

Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår

2000

Kommentar

Opplyst ca byggeår av eier/oppdragsgiver

Standard

Grillhus med en forholdsvis enkel maritim standard med peis.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

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

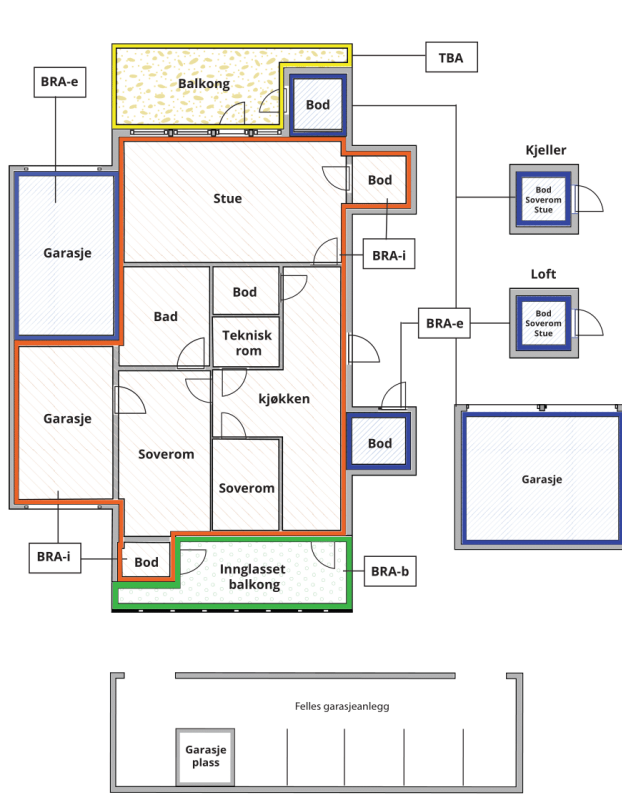
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hovedbolig

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 - Leilighet 1	49			49			49
1. Etasje - Leilighet 2	40			40			40
2. Etasje - Leilighet 3	53			53	21		53
2. Etasje - Leilighet 4	52			52	17		52
3. Etasje - Leilighet 5	53			53	9		53
3. Etasje - Leilighet 6	50			50	8		50
Loftsetasje	38			38		41	79
SUM	335				55	41	376
SUM BRA	335						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje - Leilighet 1	Vindfang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2		
1. Etasje - Leilighet 2	Entré/gang , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken		
2. Etasje - Leilighet 3	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
2. Etasje - Leilighet 4	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken		
3. Etasje - Leilighet 5	Entré , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken		
3. Etasje - Leilighet 6	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Bad		
Loftsetasje	Bod/uinnredet loft		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:

Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,35 meter i stue/kjøkken.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,25 meter i stue/kjøkken.
- 3. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,33 meter i stue/kjøkken.
- Loftsetasjen har mønt himling med takhøyde på ca 2,3 meter i møne.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er krypkjeller og kaldtloft uten måleverdig areal.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Siden det ikke ble forelagt byggemeldte tegninger på befaringdagen, har jeg ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk av rommene. Det skal likevel nevnes at eier/oppdragsgiver opplyser at flytebrygge, grillhus og ombygging (bolig) av sjøbu ikke er byggemeldt/omsøkt/godkjent. Det anbefales ytterligere undersøkelse siden dette normalt er søknadspliktige tiltak. Det anbefales også å finne ut av hva som skal til for å få det godkjent etter dagens bruk.

Til informasjon:

Rommene er skjønsmessig definert etter faktisk bruk på befaringstidspunktet, men dette kan være i strid med byggt teknisk forskrift og/eller mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruken.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Verken hovedbolig eller sjøbu tilfredstiller dagens krav til branncelle.

Til informasjon:

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.

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: Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Følgende avvik ble observert:

I leilighet 3 og 5 er det etablert et soverom med et lite vindu som vender ut mot stue/kjøkken. Soverommet i leilighet 1 har også et relativt lite vindu, dog er det montert i ytterveggen. Ingen av forholdene tilfredstiller dagens krav til dagslysflate.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Øvrig kommentar:

Tegninger, lovlighet og byggemeldinger for evt. tilleggsbygg inngår ikke i mandatet for dette oppdraget. Dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det innebærer at det kan være feil, mangler eller ulovligheter som ikke er omtalt i denne rapporten.

Sjøbu

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		93		93			93
2. Etasje	93			93	17		93
Loft	78			78		16	94
SUM	171	93			17	16	280
SUM BRA	264						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lager, sløye og fryserom	
2. Etasje	Entré, Bad, Bad m/teknisk utstyr, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue/kjøkken		
Loft	Annet		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,32 meter i sløye-rom.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,25 meter.
- Loftsetasjen har mønt himling med takhøyde på ca 2,4 meter til hanebjelker og ca 4,4 meter i møne.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er krypkjeller og kaldtloft uten måleverdig areal.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

Grillhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.

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)
Hovedbolig	297	38
Sjøbu	93	171
Grillhus	0	28

Kommentar

Hovedbolig

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Sjøbu

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Grillhus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	David Haltvik	Takstingeniør
	Hild Sundal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4616 TYSNES	4	7	0	0	705.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Sundal Hild

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4616 TYSNES	4	6	0	0	764 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flatråkervegen 3 A,B,C,D,E,F

Hjemmelshaver

Sundal Hild

Eiendomsopplysninger

Øvrige forhold

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Begrensninger

Grunnbokskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

Rettigheter

I følge eier/oppleggsgiver foreligger det gangrett over kaien for fritidseiendommen. Viser til avtale for ytterligere informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Det er fremlagt et delvis utfylt skjema. Det er derfor gitt begrenset informasjon og opplysninger om eiendommen/boligen, og det kan være feil og mangler som det ikke er spesifikt opplyst om	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke vist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Fremvist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HJ3540>

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