

Tilstandsrapport

📍 Samnangervegen 665, 5650 TYSSE

📖 SAMNANGER kommune

gnr. 34, bnr. 109

Areal (BRA): Fritidsbolig 249 m²



Befaringsdato: 25.08.2023

Rapportdato: 05.09.2023

Oppdragsnr.: 20489-1424

Referansenummer: DU3894

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



7-Fjellstakst as

Gyldig rapport
05.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

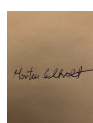
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© 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 straffeansvar.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over to plan med tillegg av teknisk rom i kjeller og uinnredet loft.
Det er utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjon.
Uteområde er opparbeidet for opphold og tilkomst.

Bygningen har grunnmur i betong og blindkjeller, yttervegger i trekonstruksjon og bindingsverk med nyere liggende trekledning. Skrått yttertak tekket med skifer av ulik alder.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og noe oppgradert.

Fritidsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendig loft. Det er tekket med skifer fra byggeår og tilbyggingsår, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Renner og nedløp av nyere type, som er fremstår vedlikeholdt.

Nedløp ført til bakken og beslag rundt pipe og luftekanal med tett tildekking og uten synlige skader.

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del. Vegger er kledd med liggende trekledning av nyere type.
Kledning fremstår vedlikeholdt og fagmessig utført.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med isolerglass fra 2008.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør av nyere type og terrassedør med glassfelt.
Dører fremstår i god stand.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.

Utvendige trapp fra terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat av ulik type og alder.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Pusset og malt pipe med nyere heldekkende beslag over tak. Eldre peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart, og eldre oljeovn plassert i hall.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. Gjelder teknisk rom i påbygget del.
Hultaking er ikke foretatt da gulv, vegger og himling er i murkonstruksjon.

Krypkjeller er besiktiget.
Det er registrert dårlig ventilering og målt høy fuktighet i synlig trekonstruksjon.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Fyllingsdører med ukjent alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører er godt vedlikeholdt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad i 1 etasje plassert til høyre med fliser på gulv. Våtromsplater på vegg og malt overflate i himling. Smøremembran og sluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett. Vegger og himling er sjekket for eventuelle fuktskader. Sluk er plassert under badekar med begrenset tilkomst. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert. Iflg mottatte opplysninger er det eldre sluk og membran. Benkeskap med nedfelte servanter, speil med belysning over. Mekanisk ventilasjon, men begrenset løsning for tilluft. Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og bad.

Bad i 1 etasje plassert til venstre med belegg på gulv, nyere våtromplater på vegg og malte overflater i himling. Eldre plastsluk med ukjent utførelse. Dusjhjørne, naturlig ventilasjon og toalett. Vegger og himling er sjekket for eventuelle fuktskader. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Sokkel på dusjdører hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk. Iflg mottatte opplysninger har sluk og membran av ukjent alder. Benkeskap med nedfelte servanter, speil med belysning over. Naturlig ventilasjon. Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg.

KJØKKEN

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje. Laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør av eldre type. Avløpsrør i plast med ukjent alder. Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Nyere vv beholder plassert i kjeller. Sikringsskap med skrusikringer og jordfeilbryter plassert i 2 etasje. Anlegget er eldre, med noen endringer foretatt. Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser. Opprinnelig drenering fra byggeår. Støpte fundamenter og ringmur med blindkjeller. Eiendommen er plassert i skrånende terreng. Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger. Septiktank med ukjent alder. Nedgravd oljetank med ukjent alder

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	115	113	2
2 etasje	85	85	0
Loftetasje	31	0	31
Kjeller	18	0	18
Sum	249	198	51

Forutsetninger og vedlegg

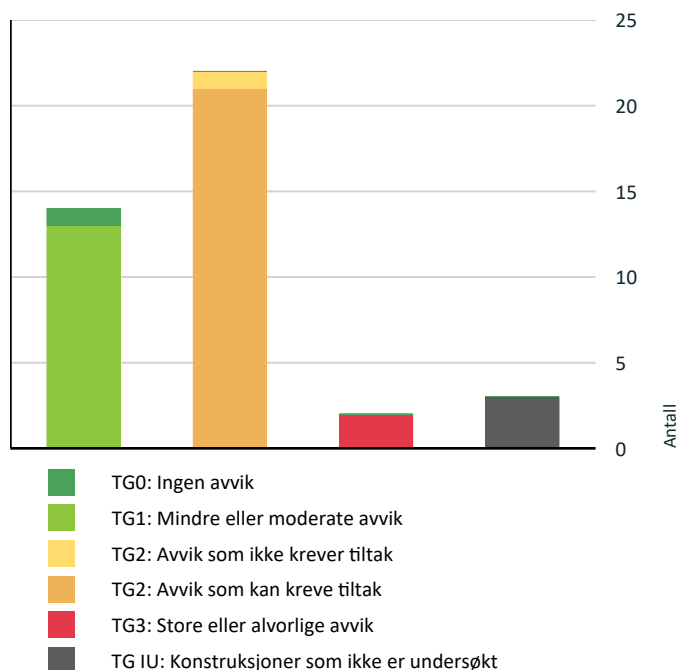
Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke mottatt

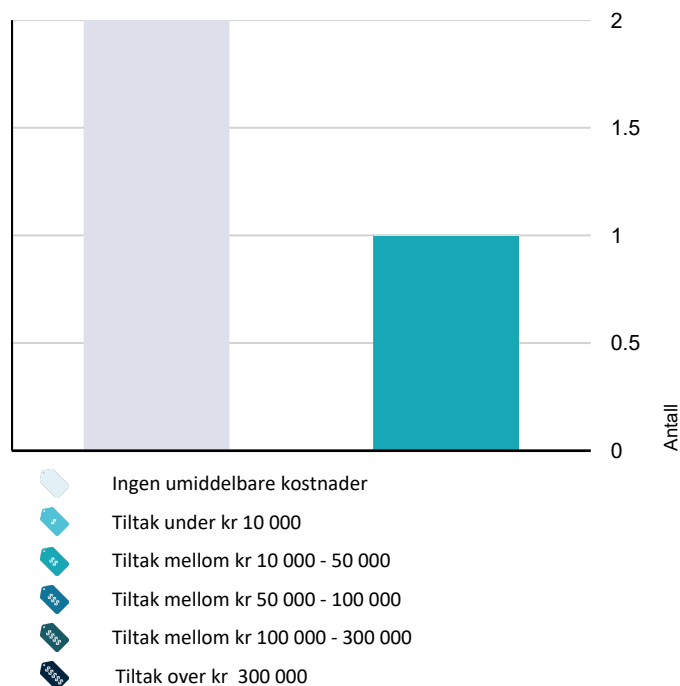
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank
Det foreligger krav om sanering av oljetank.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
Noe begrenset ventilering registrert

[Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad 2

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:
Gjelder tekking fra byggeår.
Noe forhøyet fuktverdi målt i undertak på loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Spor etter tidligere lekkasje ved gjennomføringer og i undertak

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er avvik:
Pipe har ikke innvendig rør, slitasje på peisovn og oljeovn må erstattes.

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

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

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

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

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

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

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og jordfeilbryter plassert i 2 etasje.
Anlegget er eldre, med noen endringer foretatt.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er avvik:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Dårlig drenerende masser i krypkjeller

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

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

Det er avvik:
Noe terrengfall mot bygning registrert

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

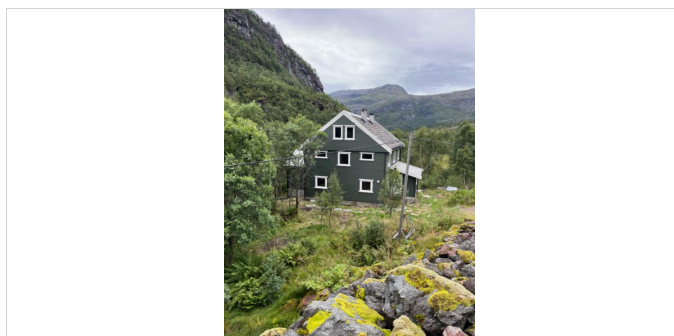
[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1957

Anvendelse

Fritid

Standard

Fritidsbolig fra 1957 med noe oppgradert standard etter oppføring.

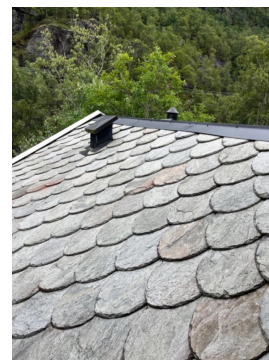
Vedlikehold

Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Utvendig tekking skifer, nye osb plater, ny vanntetting, lekter og på igjen med skifer. byttet renner og nedløp ny. Nye beslag på piper. byttet kledning og etterisolert. på gammelt tømmerhus. 10 cm ut, noe begrenset utstikk. Eldre drenering, se kjeller og bilder/målinger. rør opplegg eldre utvendig, både pumpe, vannrør, septik er ukjent alder. bygget terrasse på gode fundamenter, støpt på fjell(se bilder) noe arbeid utført på vei ned. se murer og tilkomst på bilder. ny vv beholder i kjeller. 1 etasje. samtlige gulv er nye fra 2019-2023. overflater vegger ikke utbedret. vinduer se dato(tatt samtidig med kledning og over flere år) ovner og piper fra originalt. innredning på kjøkken fra ca 2008. To bad med nyere overflater på vegg, vv i det ene badet, belegg uten kabler på andre. . badekar på ene. gulv og sluk fra eldre, samme som gulv, se bilder. El anlegg se bilder, noe arbeid utført kabel på rør inn, byttet vv beholder, jordfeil. skrusikringer i det meste. innvendig røropplegg av eldre.
------	---------------	---

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendig loft. Det er tekket med skifer fra byggeår og tilbyggingsår, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.



UTVENDIG

Taktekking



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Gjelder tekking fra byggeår.

Noe forhøyet fuktverdi målt i undertak på loft

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig tilsyn og god utlufting anbefales.

Ved eventuell gjenbygging av konstruksjonen anbefales nærmere undersøkelse.

Nedløp og beslag

! TG 2

Renner og nedløp av nyere type, som er fremstår vedlikeholdt.

Nedløp ført til bakken og beslag rundt pipe og luftekanal med tett tildekking og uten synlige skader.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del.

Vegger er kledd med liggende trekledning av nyere type. Kledning fremstår vedlikeholdt og fagmessig utført.

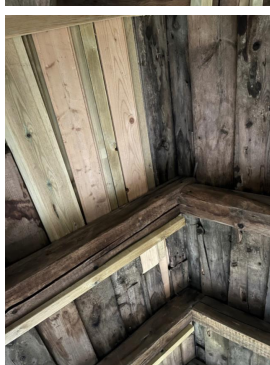


Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Tilstandsrapport

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer
sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.



Jevnlig tilsyn anbefales.

Vinduer

! TG 1

Vinduer med isolerglass fra 2008.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.



Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

! TG 1

Ytterdør av nyere type og terrassedør med glassfelt.
Dører fremstår i god stand.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Spor etter tidligere lekkasje ved gjennomføringer og i undertak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

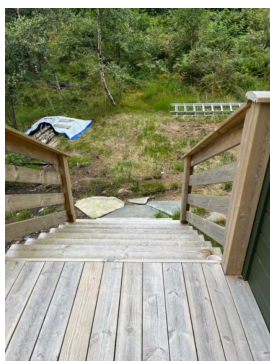
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

! TG 1

Utvendige trapp fra terrasse.



Overflater

! TG 1

Innvendige gulv med laminat av ulik type og alder.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår i god stand.



Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Fungerer med dette avvik.

Pipe og ildsted

! TG 2

Pusset og malt pipe med nyere heldekkende beslag over tak. Eldre peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart, og eldre oljeovn plassert i hall.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe har ikke innvendig rør, slitasje på peisovn og oljeovn må erstattes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av pipe med innvendig rør og utskifting av ovner.

Rom Under Terreng

! TG IU

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.

Gjelder teknisk rom i påbygget del.

Hultaking er ikke foretatt da gulv, vegger og himling er i murkonstruksjon.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hultaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Noe begrenset ventilering registrert

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flere ventiler anbefales.

Krypkjeller

! TG 2

Krypkjeller er besiktiget.

Det er registrert dårlig ventilering og målt høy fuktighet i synlig trekonstruksjon.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

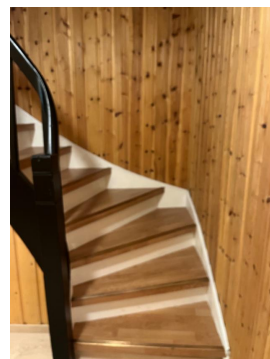
- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Innvendige trapper

! TG 2

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

! TG 1

Fyllingsdører med ukjent alder.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører er godt vedlikeholdt.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1 etasje plassert til høyre med fliser på gulv. Våtromsplater på vegg og malt overflate i himling.

Smøremembran og sluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.

Tilstandsrapport



Overflater vegger og himling

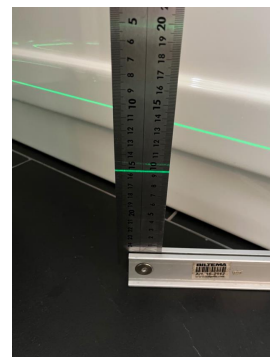
! TG 1

Vegger og himling er sjekket for eventuelle fuktskader.

Overflater Gulv

! TG 2

Sluk er plassert under badekar med begrenset tilkomst.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Iflg mottatte opplysninger er det eldre sluk og membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Benkeskap med nedfelte servanter, speil med belysning over.



Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk ventilasjon, men begrenset løsning for tilluft.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og bad.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad i 1 etasje plassert til venstre med belegg på gulv, nyere våttromplater på vegg og malte overflater i himling. Eldre plastsluk med ukjent utførelse. Dusjhjørne, naturlig ventilasjon og toalett.



Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger og himling er sjekket for eventuelle fuktskader.

Overflater Gulv

TG 2

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.

Sokkel på dusjdører hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Iflg mottatte opplysninger har sluk og membran av ukjent alder.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Benkeskap med nedfelte servaner, speil med belysning over.



Ventilasjon

! TG 2

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Det ble ikke utført hultaking da våtsonen mot yttervegg.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje. Laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



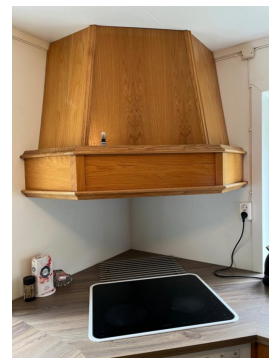
Årstall: 2008

Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 1

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.



Årstall: 2008

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Kobberrør av eldre type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i plast med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

Varmtvannstank

TG 2

Nyere vv beholder plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 2

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

Sikringsskap med skrusikringer og jordfeilbryter plassert i 2 etasje. Anlegget er eldre, med noen endringer foretatt.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2017 Byttet måler
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Alle eldre anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannslukningsutstyr montert

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



Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og oppgradering må påregnes

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Drenering

! TG 2

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Dårlig drenerende masser i krypkjeller

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Støpte fundamenter og ringmur med blindkjeller.



Terrengforhold

! TG 2

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe terrengfall mot bygning registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

! TG 2

Septiktank med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Oljetank

! TG 3

Nedgravd oljetank med ukjent alder

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	115	113	2	Entré , Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Spisestue , Bad , Bad 2	Bod , Kott
2 etasje	85	85	0	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6	
Loftdetasje	31	0	31		Uinnredet loft
Kjeller	18	0	18		Teknisk rom
Sum	249	198	51		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaringsdato.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Entre: 11,0
Hall m/trapp: 27,1
Stue: 34,4
Kjøkken: 11,2
Spisestue: 11,9
Bad 1: 7,8
Bad 2: 7,7
Bod: 1,1
Kott: 0,8

2 etasje:

Trapperom: 6,2
Gang: 11,5
Soverom 1: 11,3
Soverom 2: 11,2
Soverom 3: 11,3
Soverom 4: 11,7
Soverom 5: 8,6
Soverom 6: 8,1

Loftsetasje:

Uinnredet loftsrom: 31,0

Kjeller:

Teknisk rom: 18,0

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2023	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Grzegorz Cypek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	34	109		0	2636 m ²	Ambita(areal gjelder to bnr samlet)	Eiet

Adresse

Samnangervegen 665

Hjemmelshaver

Cypek Grzegorz

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet og nærhet til ulike aktivitet og turområder i området Eikedalen og Kvamskogen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse, bolig og fritid.

Om tomten

Eiendommens tomt er skrånede, delvis opparbeidet for tilkomst og opphold, ellers naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2023	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eier	25.08.2023	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2023	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	25.08.2023	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DU3894>

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