

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Markusvikvegen 43, 4234 JELSA

 SULDAL kommune

 gnr. 139, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 21435-1142

Referansenummer: ZR4601

Autorisert foretak: Rogatakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Haarr

Vår ref:



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.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Martin Haarr

Martin Haarr
Uavhengig Takstingeniør
martin@rogatakst.no
979 39 301

Medansvarlig

Aleksander Vågen

Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226



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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Huset er bygget i 1970 men er i følge eier bygget på og renoverert i 2007.
Bygningen har normal stand med tanke på alder men det er fortsatt behov for en del oppussing og vedlikehold, både innvendig og utvendig.
For ytterligere beskrivelser se rapport i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har undertakspapp, strø og lekter fra 2007 da boligen ble bygget på.
Taktekking er av betongstein og er besikttet fra bakkenivå og fra takfot ved balkong.

Boligen har takrenner, beslag og nedløp av plast fra 2007.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
God lufting og museband er observert bak kledning.

Boligen har saltaksform og er bygget opp av taksperr,
Takkonstruksjonen er sjekket via kott i knevegg.

Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2007.

Boligen har på bad i 2 etasje velux vindu med 2-lags isolerglass fra 2007.

Boligen har hovedytterdør med 2-lags glass fra 2007.

Boligen har på kjøkken en skyvedør i pvc med 2-lags glass fra 2007.

Boligen har ytterdør ved entre i tre med 2-lags glass fra eldre årstall.

Boligen har ved soverom en balkongdør i tre med 2-lags glass fra tidlig 90-tallet.

Boligen har ved soverom i 2 etasje en balkongdør i tre med 2-lags glass fra tidlig 90-tallet.

Boligen har ved hovedsoverom i 1 etasje en balkong på 4 m².
Balkongen har trebjelkelag og terrassebord som gulv.
Balkongen har ett rekkverk av stående firkantbord med en høyde på 91 cm.

Boligen har ved soverom i 2 etasje en balkong på 4 m²
Balkongen har ett rekkverk av stående firkantbord med en høyde på 92 cm.

Boligen har ved kjøkken en terrasse på 15m².
Terrassen har trebjelkelag som underlag og kompositt som gulv.
Terrassen har rekkverk med stående bord med en høyde på 92cm.

Terrasse ved kjøkken har 2 trapper i tre.
Det er trapp av betong til inngangsparti.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1 etasje har belegg, teppe og laminat på gulv, panel og tapetserte veggplater på vegg og strekkduk og takessplater i tak.

2 etasje har belegg og laminat på gulv og panel på vegg og i tak.

Boligen har lecapipe som i følge eier er renovert i 2007.

1 etasje har koksovn montert.
Feieluke er plassert på kjøkken.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller er inspisert fra luke ved entre.

Boligen har tett tretrapp mellom 1 og 2 etasje.
Trappen har rekkverk og håndløper montert.

Boligen har tredører med profil i ny del.
Gammel del av bygg har formpressede slette dører og tredør med glass til entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er i følge eier fra 2007 og har ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har våtromsplater på vegg og takessplater i tak.

Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vaskerommet er utstyrt med vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og ventil i vindu.

Bad

Badet er fra 2022 og har dokumentasjon i boligmappa.no

Badet har våtromsplater på vegg og takessplater i tak.

Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Badet er innredet med dusjkabinett og vegghengt servantskap.

Badet har elektrisk styrt ventilator med avtrekk ut og luftespalte i dør.

Bad

Badet er fra i følge eier fra 2007 og har ingen dokumentasjon.

Badet har baderomsplater på vegg og panel i tak malt med våtromsmaling.

Badet har vinylgulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjnische med glassdører og vegghengt baderoms møbel med servant.

Badet har fuktstyrt ventilator montert og luftespalte i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har laminat på gulv, veggplater på vegg og malte takplater i tak.

Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser som backsplash.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, koketopp, kaffemaskin, mikro og kjøleskap. Kjøkkenet har frittstående oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har vannrør og avløpsrør av plast. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har parkett på gulv, tapetserte vegger og strekkduk i tak.

Toalettrom har elektrisk veggventil montert, frittstående toalett og vegghengt servant.

Kjølerom har belegg på gulv, panel på vegg og i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2007.

De er besiktiget i rørskap.

Boligen har 2 rørskap, 1 på nytt bad og 1 på vaskerom.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Innvendige vannledninger til bad i 1 etasje er av plast (rør i rør) fra 2022.

Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast fra 2007.

Oppholdsrom er ventilerte via ventiler i vinduer og veggventiler.

Det er installert varmepumpe i stue fra 2022 og på kjøkken fra 2024.

Boligen har en varmtvannstank fra 2024 plassert på vaskerom.

Boligens sikringssskap er plassert i entre og har automatiske sikringer.

Boligen har brannslukkere og røykvarslere fra 2022.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra 2007 i følge eier.

Det er da grunnmursplast, drenerende masser og drenerør.

Bygningen har lecagrunnmur fra byggeår og betonggrunnmur fra 2007.

Terrengforholdet rundt boligen er relativt flatt.

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger, og disse er fra 2007 i følge eier.

Vanntilkobling er offentlig og avløp er privat til septiktank

Septiktanken er av glassfiber og er fra 2007.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

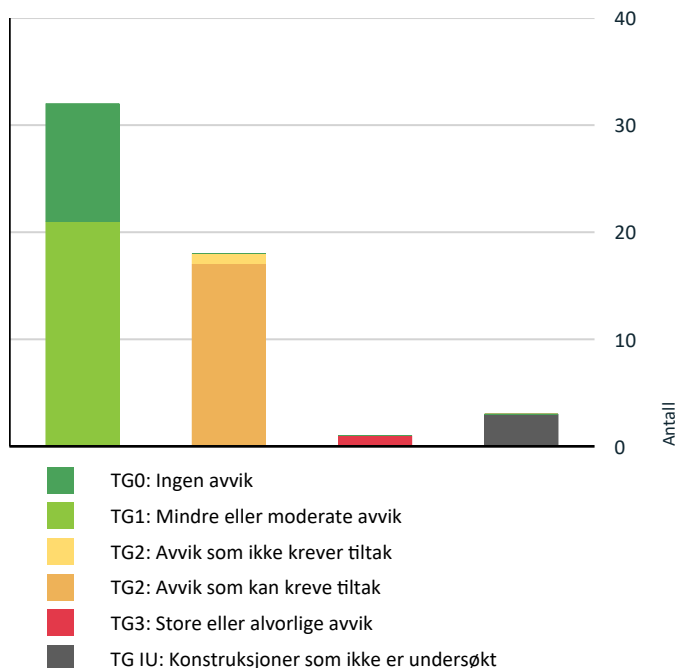
[Gå til side](#)

Enebolig

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

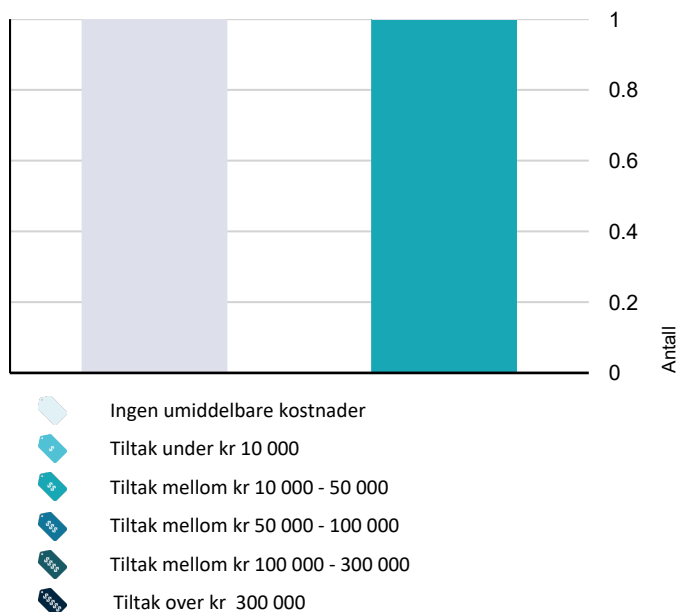
Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkhet på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypjkjeller - 2

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Innhentet årstall fra tidligere salgsrapport.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Det ble i 2007 bygget på huset og lagt ny takteking på hele huset.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har undertakspapp, strø og lekter fra 2007 da boligen ble bygget på. Taktekking er av betongstein og er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot ved balkong.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, beslag og nedløp av plast fra 2007.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. God lufting og museband er observert bak kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltaksform og er bygget opp av taksperr, Takkonstruksjonen er sjekket via kott i knevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er på befaring observert musefeller på loft. Informert av kunde at det er mus på loft om vinteren. Det er opplyst i egenerklæring at det er utettheter i tak over utvendig bod

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales en skadedyrkontroll for å kartlegge hvor det kommer mus inn i bolig.
Tak over bod anbefales sjekket ytterligere.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2007.
Boligen har på bad i 2 etasje velux vindu med 2-lags isolerglass fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre årstall, har slitte pakninger og tidspunkt for når glass i vinduer kan punktere nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

TG 1 Dører

Boligen har hovedytterdør med 2-lags glass fra 2007.
Boligen har på kjøkken en skyvedør i pvc med 2-lags glass fra 2007.

TG 2 Dører - 2

Boligen har ytterdør ved entre i tre med 2-lags glass fra eldre årstall.

Boligen har ved soverom en balkongdør i tre med 2-lags glass fra tidlig 90-tallet.

Boligen har ved soverom i 2 etasje en balkongdør i tre med 2-lags glass fra tidlig 90- tallet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør ved hovedsoverom i 1 etasje er stri å åpne og lukke.

Dørene er av eldre årstall, er slitte, har slitte pakninger og tidspunkt for når glass i dører punkterer nærmer seg grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg med tanke på alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har ved hovedsoverom i 1 etasje en balkong på 4 m².
Balkongen har trebjelkelag og terrassebord som gulv.
Balkongen har ett rekkverk av stående firkantbord med en høyde på 91 cm.

Boligen har ved soverom i 2 etasje en balkong på 4 m²
Balkongen har ett rekkverk av stående firkantbord med en høyde på 92 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Balkonger har avflasket maling på terrassebord og balkong i 1 etasje har avflasket maling på topprekke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger og rekkverk kan skrapes og males ved behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligen har ved kjøkken en terrasse på 15m².
Terrassen har trebjelkelag som underlag og kompositt som gulv.
Terrassen har rekkverk med stående bord med en høyde på 92cm.

Vurdering av avvik:

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

Komposittbord spriker fra hverandre i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrasse anbefales avrettet og komposittbord anbefales montert uten glipe

TG 1 Utvendige trapper

Terrasse ved kjøkken har 2 trapper i tre.
Det er trapp av betong til inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1 etasje har belegg, teppe og laminat på gulv, panel og tapetserte veggplater på vegg og strekkduk og takessplater i tak.

2 etasje har belegg og laminat på gulv og panel på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe knirk i gulv på ganger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk vil ikke vær økonomisk ansvarlig å gjør noe med med mindre gulvet skal byttes, da kan undergulv etter skrues og rettes av.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1 etasje har etasjeskiller i tre.
Høydeforskjell er målt til 1 cm på 2 meter, målt i stue og på kjøkken.

2 etasje har etasjeskiller i tre, høydeforskjell er målt til 2 cm på 3 meter, målt i stue og på soverom.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Det er fremvist radonmåling som viser 86Bq per m²

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har lecapipe som i følge eier er renoveret i 2007.
1 etasje har koksovn montert.
Feieluke er plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Pipebeslag anbefales montert.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller er inspisert fra luke ved entre.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er observert noe fuktmerker på lekter i stubbloft.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Elektrisk styrt ventilator anbefales montert etter fuktsperre er montert for å tørke ut fuktpåvirkede lekter.
Lekter kan byttes ved behov.

TG IU Krypkjeller - 2

Boligens krypkjeller under påbygg er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang/tilkomst.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tett tretrapp mellom 1 og 2 etasje.
Trappen har rekkverk og håndløper montert.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har tredører med profil i ny del.

TG 1 Innvendige dører - 2

Gammel del av bygg har formpressede slette dører og tredør med glass til entre.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2022 og har dokumentasjon i boligmappa.no

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegg og takessplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Overflater Gulv

Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Badet har fall mot sluk på 2 cm på 1,5 meter.
Terskel er montert 2,8 cm høyere enn nivå på sluk.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett og vegghengt servantskap.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Badet har elektrisk styrt ventilator med avtrekk ut og luftespalte i dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og har dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er i følge eier fra 2007 og har ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har våtromsplater på vegg og takessplater i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vaskeromsgulvet er plant forutenom ved sluk.

Terskel er montert 6 cm høyere enn nivå på sluk.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

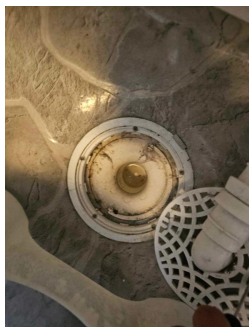
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tilstandsrapport

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.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og ventil i vindu.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Nabovegg er yttervegg.

Det er målt normale verdier ved overflatemåling.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra i følge eier fra 2007 og har ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegg og panel i tak malt med våtromsmaling.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TE 2 Overflater Gulv

Badet har vinylgulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Baderomsgulvet er plant og terskel er montert 3 cm over nivå til sluk.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjnische med glassdører og vegghengt baderommøbel med servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegghengt toalett har ikke synlig drenshull

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenshull anbefales etablert

2. ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Badet har fuktstyrt ventilator montert og luftespalte i dør.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsvegg mot dusjsone med funn på under 9%

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulv, veggplater på vegg og malte takplater i tak.

Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser som backsplash.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, koketopp, kaffemaskin, mikro og kjøleskap.
Kjøkkenet har frittstående oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har vannrør og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert avflasset maling på skapfront ved vask.
Det mangler dør til kjøleskap

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skapfront kan skrapes og males.
Kjøleskapsdør anbefales montert.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom har parkett på gulv, tapetserte vegger og strekkduk i tak.
Toalettrom har elektrisk veggventil montert, frittstående toalett og vegghengt servant.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom har belegg på gulv, panel på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjølemotor er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjølemotor kan byttes ved behov.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2007.

De er besiktiget i rørskap.

Boligen har 2 rørskap, 1 på nytt bad og 1 på vaskerom.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerskap på vaskerom mangler kursbetegnelse med signatur fra rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kursbetegnelse med signatur bør monteres i rørfordelerskapet.

TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger til bad i 1 etasje er av plast (rør i rør) fra 2022.

Det er ikke besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast fra 2007.

TE 1 Ventilasjon

Oppholdsrom er ventilerte via ventiler i vinduer og veggventiler.

TE 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue fra 2022 og på kjøkken fra 2024.

TE 0 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank fra 2024 plassert på vaskerom.

TE 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 bygnings sakkyndig 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.

Boligen har et elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

3. 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
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

5. 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
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.

Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:

Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Kostnaden gjelder for tilstandskontrollen - eventuelle utbedringer kommer i tillegg.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkere og røykvarslere fra 2022.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2007 i følge eier.

Tilstandsrapport

Det er da grunnmursplast, drenerende masser og drenerør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har lecagrunnmur fra byggeår og betonggrunnmur fra 2007.

TG 0 Terrengforhold

Terrengforholdet rundt boligen er relativt flatt.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger, og disse er fra 2007 i følge eier.
Vanntilkobling er offentlig og avløp er privat til septiktank

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og er fra 2007.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

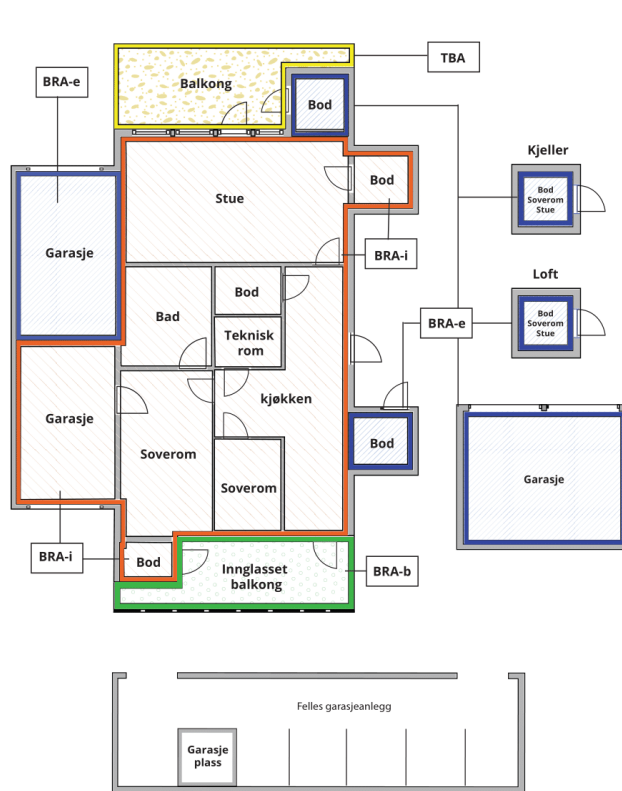
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	150	29		179	19		179
2. Etasje	64			64	4	12	76
SUM	214	29			23	12	255
SUM BRA	243						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Teknisk rom , Bad , Toalettrom , Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Stue , Vaskerom , Gang 2, Kjølerom	Utvendig bod , Utvendig bod 2	
2. Etasje	Loftstue , Soverom , Soverom 2, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad og varmepumpe er fra 2022.
Varmtvannstanken og varmepumpe kjøkken er fra 2024.
Det er montert opp nye stikk av elektrofirma i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	209	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2022	Martin Haarr	Takstmann
27.8.2024	Martin Haarr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1134 SULDAL	139	28		0	1672.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Markusvikvegen 43

Hjemmelshaver

Høyland Jane

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger godt plassert i Jelsa.
Det er nærhet til matbutikk. Kort kjøretur til skole.
Det er kollektivtilbud i området, buss og hurtigbåt.

Adkomstvei

Fra Jelsa kjører du til høyre, inn på Sandane.
Ved neste veikryss svinger du til høyre, inn på Jelsavegen.
Ta første avkjørsel til høyre, inn på Sandaneset.
Sving til venstre ved neste avkjørsel, inn på Markusvikvegen.
Følg veien og sving til venstre for å fortsette på Markusvikvegen.
Følg veien helt til endes, til du ser boligen på høyre hånd.

Tilknytning vann

Eiendommen har vanntilkobling av ukjent tilkobling

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløpstilkobling av ukjent tilkobling
Kloakkavløp går sammen med Markusvikvegen 55

Regulering

Ligger under Suldal kommune sin Kommuneplan ID: KPL201501, og er regulert til boliger

Om tomten

Stor, opparbeidet tomt med hage, grusa innkjørsel og boder.

Tinglyste/andre forhold

Boligen vil få nytt hus nr. fra 20 september fra nr. 43 til nr. 65.
Det foreligger ingen opplyste forhold.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.11.2022		Innhentet		Nei
Reguleringsplaner	11.11.2022		Innhentet		Nei
Tidligere takst	07.11.2022		Fremvist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	07.11.2022		Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	11.11.2022		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2022		Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	11.11.2022		Innhentet		Nei
Tegninger	24.11.2022		Innhentet		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 tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZR4601>

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