RIDDARHAUGEN 127

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT ENEBOLIG

Tilstandsrapport

Enebolig
Riddarhaugen 127, 5216 LEPSØY
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 31, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 344 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 24.01.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20423-1171 **Referansenummer:** IJ1947

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS **Vår ref:** Raymond skaar

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

Norsk takst

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

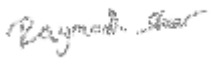
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Bjørsvik Takst&Eiendom AS

Rapportansvarlig



Raymond Skaar
Uavhengig Takstingeniør
raymond@bjorsviktakst.no
932 01 636

Norsk takst

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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 eksemplarfremstilling 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 strakstiltak 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

Bygget er en stor enebolig med garasje, naust og en stor tomt i sjøkanten på Lepsøy. Boligen har en flott beliggenhet med gode uteområder, gode solforhold og en fantastisk utsikt. Boligen har stor og god rominndeling.

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad fra sin opprinnelige utførelse fra bygget år. Det er gjort jevnlige tiltak for å vedlikeholde boligen og det er skiftet kjøkken, renovert bad og vaskerom i kjeller, yttertaket er skifte for 5-6 år siden for å nevne noe.
Boligen har forstøtningsmurer og terrasser som er bygget opp igjennom årene og hagen er flott tilrettelagt og opparbeidet i flere soner.

Boligen inneholder to etasjer med følgende rom inndeling:

Etasje: Entre, toalettrom, vaskerom(grovinngang), kontor, spisestue, stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.
Kjeller: Stue, to boder, vaskerom, bad, tre soverom og entre.

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

Eiendommen er jevnlig og godt vedlikeholdt, men har behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene. Undertegnede anbefaller at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgraderinger nå og fremover i tid.

Det anbefalles å lese hele rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kur er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er opplyst at taktekkingen, lekter og undertak ble skiftet for 5-6 år siden, men det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål/aluminium. Renner og nedløp er besiktiget fra bakkenivå.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Store deler av kaldtloftet er undersøkt under befaring.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.Flere av vinduene er skiftet i senere tid.

Dører:
Boligen har to stk inngangsdører i heltre og en slett malt ytterdør. Det er balkongdør i malt tre med utgang til terrassee og en skyvedør i alu med utgang til terrasse,

Utvendige terrasser:
Terrasse bygget i tre, dekke av tre og rekkverk av tre som er malt. Det er også en terrasse på fremsiden oppført i trekonstruksjoner, dekke av tre og glassrekkverk med stolper av stål/alu.

Utvendige trapper:
Eiendommen flere utvendig trapper oppført i betong, treverk og naturstein.

Andre utvendige forhold: Det er påvist byggematerialer som kan inneholde asbest.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og murte overflater, Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er opplyst å være betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskile/gulv mot grunn. Høydeforskjell er målt i stue og kjøkken hovedetasje og stue i underetasje.

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

Pipe og ildsted:
Bolig har teglpipe som innvendig er foret med isolert stålpipe i 2024 og peis med innsats i begge etasjer.

Rom under terreng:
Gulvet har plater, har parkett og har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom og bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Innvendige trapper:
Boligen har lakket tretrapp mellom etasjene med teppe på midtre del

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører. Noen med glassfelt.

Skade:

Beskrivelse av eiendommen

I desember-24 oppdaget fukt ved nedre del av kjellerdøren. Skaden ble undersøkt av flere fagpersoner og vurdert som vanninntrenging utenfra. Skaden er opplyst reparert, blant annet ved drenering, ny papp og steinsetting langs hele ytterveggen, samt reparasjon innvendig. Punktet er ment som en opplysning.

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom (grovinngang):
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv og panel på vegger. Rommet har ikke tettesjikt på gulv eller vegger. Rommet har utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin.

Fallforhold er ikke kontrollert og må påreneges utbedret. Det er påvist bom i flis.

Våtrom bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav TG3 er satt på grunn av alder på våtrom, oppbygging og teknisk forskrift.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke membran/tette sjikt på gulv eller vegger. Det er utført fuktsøk med pigger i vegg under vask og indikator på gulv. Det er påvist noe forhøyede verdier med indikator.

Bad etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er ukjent alder, men mest sannsynlig fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad har fliser på gulv og vegg. Himlingen har malte himlingsplater. Fall på ca 20 mm fra underkast terskel ved dør til topp slukrist. Fall lokalt rundt sluken. Gulvet ellers er tilnærmet flatt, med en liten bul/forhøyning midt på gulvet. Det er også montert en tettelist i dusjen. Stor fare for at vann ved evt lekkasje renner ut døren og til tilstøtende rom ikke til sluk.

Rommet har Innredning med to servanter, toalett og dusjvegger.

Rommet har ukjent tettesjikt på gulv og vegger. Det er påvist en stor sprekk og en bul på veggen langsgående på motsatt side av dusjhørnet. Det er også påvist bom i fliser og våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav TG3 er satt på grunn av alder på våtrom, oppbygging og teknisk forskrift.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måleresultat er 0. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display.

Vaskerom kjeller:
Rommet er oppusset/renovert, alder er noe usikkert, men opplyst renovert rundt 2010.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra topp slukrist ved yttervegg til underkant terskel ved dør. Fall mot sluk fra topp slukrist ved bereder til underkant terskel ved dør er 6 mm.

Det er ikke registrert noe membran oppkant ved dør.
Lokalt fall rundt slukene mm ikke 1:50. Fall utenfor sluk er tilnærmet flatt på hele gulvet.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har varmtvannstank, vaskemaskin og hyller for oppbevaring.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner er betongvegger. Det er foretatt fuktmåling i inspeksjonsluke og målt med indikator på vegg uten å påvise unormale forhold.

Bad kjeller:
Rommet er oppusset/renovert, alder er noe usikkert men opplyst renovert rundt 2010.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ukjent om det er membran. Fall på 1:50 rundt sluk og tilnærmet flatt på resterende areal. (1:50 er 1 cm fall per 50 cm)
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25 %
Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom:
Toalettrom med fliselagt gulv og malte plater. Det er montert toalett, vask og speil. Rommet har naturlig lufting via ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert ved samlestokk. Disse er ikke funksjonstestet.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene. Det er mekanisk avtrekk på badene og kjøkken via sentral anlegg.

Oppvarming:
Boligen har ved ovn plassert i stue i begge etasjer. Det er også panelovner, varmepumpe og varmekabler på flere av rommene i boligen.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Varmtvannstanken:
Varmtvannstanken er fra 2017 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom.

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

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikring skap er lokalisert i entre.

Branntekniske forhold:
Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål som fremkommer under. Tilstandgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS 3600. dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndigheter eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesial kompetanse. En bygningsakskyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert uifra den forenklete og begrensede kontroll. De 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 røykvarsler og pulver apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fuktsikring og Drenering:
Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur av betong/lettklinker, fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel til garasje. Videre er eiendommen belagt med belegningstein, skifer grusede gangveier, flere trapper, tre terrasser, plen og mye naturtomt. Ved sjøen er tomten opparbeidet med flere brygger i betong og tre. Det er flytebrygge i tre og betong.

Utvendig VVS:
Offentlig vann via private stikkledninger ble lagt inn til boligen for ca. 10 år siden. Boligen har privat avløp til septiktank med overløp til grøft fra byggeår.
Type vann og avløpsledninger er ukjent og ikke undersøkt. Tg er satt utelukkende utifra alder.

Septiktank:
Septiktanken er av glassfiber.

Oljetank:
Det er oljetank av ukjent type og det er opplyst ligger bak forstøtningsmur ved inngangsparti.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Byggetegninger datert29.08.1985 er fremvist og gjennomgått for hovedetasjen. Disse tegningene viser ikke kjeller. To av rommene som er omtalt som soverom er inntegnet som kontor på byggetegninger. Det er også manglende tekst på byggetegninger på rommet som er omtalt som vaskerom (Grovinngang) i rapporten.
- Kjeller er byggetegninger datert 06.07.1973. er fremvist og gjennomgått. To av rommene som er omtalt som soverom er på byggetegningen inntegnet som kontor og stue er inntegnet som hobbyrom.

- Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Naust

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

Byggetegniner datert Mars 1970 er fremvist og gjennomgått. Naust er inntegnet med et stort rom. Under befaring er naust oppdelt i to forskjellige rom.

- Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Garasje

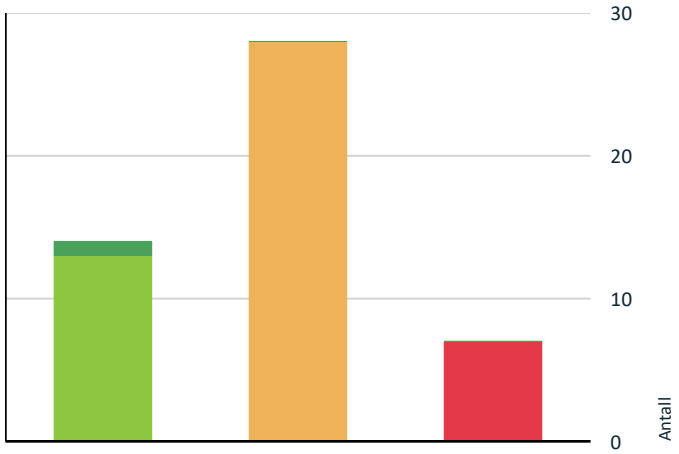
• Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger for garasje datert 18.12.1985 er fremvist og gjennomgått. Tegninger er utydelig og vanskelig å tolke. Jeg er usikkert på hva som er inntegnet og om dette stemmer med dagens bruk.

- Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

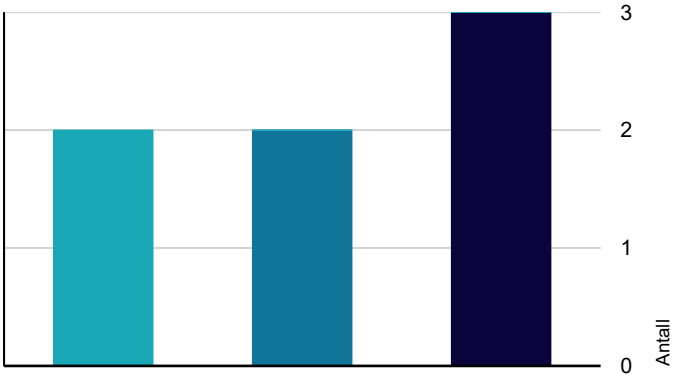
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.
- Brannprosjektering for eiendommen er forespurt, men ikke motatt eller undersøkt. Kun visuell inspeksjon.
-Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.
-Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.
-Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom/rom under terreng.
-Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegg, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger mm. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonen og tiltak kan heller ikke utelukkes. Inspeksjon er kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.

- Vær oppmerksom på at kostnadsanslaget for utbedring av avvik som er gitt tilstandsgrad 3 i takstrapporten, kun er et anslag og er ikke en garantert nedre eller øvre grense for faktiske kostnader for å fjerne avviket. Dette anslaget må ikke tolkes som et pristilbud fra en håndverker. Det er viktig å være oppmerksom på at personlige preferanser og andre utførelser eller oppgraderinger av bygningsdelen kan medføre betydelige andre kostnader enn å sette bygningsdelen i stand for å fjerne avviket.
Anslaget er kun ment å gi et veiledende bilde av omfanget du som kjøper må ta i betraktning ved eventuelt bud på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom (Grovinngang) > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom (Grovinngang) > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene. Undertegnede anbefaller at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgraderinger nå og fremover i tid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking:
Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er opplyst at taktekkingen, lekter og undertak ble skiftet for 5-6 år siden, men det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål/aluminium. Renner og nedløp er besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er opplyst at det er montert musesperre på vegger hvor kledningen er nær bakken.
- Deler av bygningsdelen er skjult , har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventet brukstid. Erfaringsmessig kan eldre trevegger har skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vindu. Luftingen av kledning er ikke iht. dagens anbefalte løsningen, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved datidens byggeskikk.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

- Det er behov for vedlikehold og utbedringer.Utbedringer kan gjøres lokalt for å forlenge brukstiden til veggkonstruksjonen. Det bør allikevel etter hvert påregnes utskifting.

Konsekvens:
-Konsekvens av manglende musesperre er at det kan komme mus, rotter eller andre skadedyr inn i boligen via luftspalte mellom bordkledning og vindtetting. Aktivitet fra skadedyr kan være pågående i flere år før det blir oppdaget og aktivitet kan være veldig varierende. Det kan være skjule feil/skader i bygget som følge av dette. Noen år er det stor aktivitet,mens andre år holder skadedyr seg vekke fra boligen dette varierer med utvendige temperatur og flere andre forhold. Det må videre undersøkes å gjøre nødvendige sikringstiltak i boligen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Store deler av kaldtloftet er undersøkt under befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

-Taktekkingen og nytt undertak er opplyst montert for 5-6 år siden og det er opplyst at fuktskjolder stammer fra tidligere.
-Deler av bygningsdelen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Tilstandsgrad er gitt pga nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Tiltak:
Det er ikke behov for tiltak med eller fuktskjolder. Taktekking er opplyst skiftet for 5-6 år siden.
-Det anbefalles at konstruksjonen sikres mot skadedyr (Mus)

Konsekvens:
- Konsekvens av symptom på aktivitet fra skadedyr(mus) er at det kan være pågående aktivitet i form av ganger og avføring i flere bygningsdeler i leiligheten/rekkehus uten at dette har vært merket/oppdaget tidligere. Aktivitet fra skadedyr kan være pågående i flere år før det blir oppdaget og aktivitet kan være veldig varierende. Noen år er det stor aktivitet,mens andre år holder skadedyr seg vekke fra boligen dette varierer med utvendige temperatur og flere andre forhold. Det må videre undersøkes å gjøre nødvendige sikringstiltak i boligen.









TG 2 Vinduer

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.Flere av vinduene er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det er påvist åpninger mellom vinduet og listverk. Vinduene er montert med tetting rundt vinduet og hvor forankring av tetting er med listverk. Det er påvist flere åpninger mellom listverk og vindu. Dette gir utettheter rundt vinduet og vann kan renne inn.

- Vinduene bærer preg av alder og slitasje, det er påvist at noen av vinduene mangler beslag under vindu, dårlig fall på beslag og det er fare for lekkasjer. Lekkasje er ikke registrert, men må kontrolleres i perioder med sterk nedbør.Deler av bygningsdelen er skjult , har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og det er kort gjenværende brukstid på flere av vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

- Jeg anbefaller videre undersøkelser og noe vedlikehold, forankring av listverk med skruer.

Konsekvens:
Konsekvens av utettheter rundt vindu er vann som kan trenge inn i bygget under vinduet. Dette kan føre til skader på bygningsdel og tilliggende konstruksjoner. Råteskade over tid. Slike skader pågår ofte over langt tid og er vanskelig å oppdage.

- Konsekvens av kondens kan være soppvekst og dårligere innemiljø. Over tid kan maling på vinduet flasse, hengsler og håndtak kan ruste og trevirke kan råtne.

TG 2 Dører

Dører:
Boligen har to stk inngangsdører i heltre og en slett malt ytterdør. Det er balkongdør i malt tre med utgang til terrassee og en skyvedør i alu med utgang til terrasse,

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdel er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men en må forvente at en eller flere dører må byttes ut de kommende årene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendige terrasser:
Terrasse bygget i trekonstruksjoner, dekke av tre og rekkverk av tre som er malt.
Det er også en terrasse på fremsiden oppført i trekonstruksjoner, dekke av tre og glassrekkverk med stolper av stål/alu.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Rekkverk er målt til 90 cm. Dagens krav til høyde er 100 cm.
Største åpninger er målt til 23 cm. Dagens krav er 10 cm.
-Det er registrert skjevheter på terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Konsekvens av skjevheter kan være sig i grunn eller i fundament. Dette må undersøkes nærmere.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper:
Eiendommen flere utvendig trapper oppført i betong, treverk og naturstein.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Andre utvendige forhold: Det er påvist byggematerialer som kan inneholde asbest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er sett plater og materialer som kan inneholde asbest i boligen. Dette er ikke unormalt byggeår tatt i betraktning. Asbestplater ble ofte brukt både i gulvbelegg, kanaler, tak og på vegger for å redusere brannfare. Det ble også brukt som rørisolasjon for både kaldt og varmt vann, og rundt radiatorrør. utvendige bygningsdeler som fasadeplater, kanaler. Asbestholdige materialer uten skader og som er i ro utgjør ingen fare. Tilstanden kan likevel endres med tiden, slik at risiko for frigivelse av asbestfiber kan øke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Jeg anbefaller ytterligere undersøkelser. Ved riving/sanering er det viktig å utføre nødvendige tiltak på forhånd.

Konsekvens:
Støv med asbestfibre dannes først og fremst ved arbeid med asbestholdig materiale – for eksempel ved boring, hulltaking eller kutting.
Normalt vil ikke asbestholdige plater innebære noen risiko med mindre de skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger. Alle virksomheter som skal utføre riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale, må ha tillatelse fra Arbeidstilsynet. Ved riving av asbest uten nødvendig sanering kan det oppstå helse plager.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og murte overflater, Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er opplyst å være betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskile/gulv mot grunn.

Høydeforskjell er målt i stue og kjøkken hovedetasje og stue i underetasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre 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 leilighet som dette. Dersom leilighet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjevheter i gulv kan medføre til vanskligheter med møblering, samt merkbar høydeforskjell på gulv ved gange over gulv.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:
Påvirkning av radongass over tid, kan føre til økt risiko for helseplager.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe og ildsted:
Bolig har teglpipe som innvendig er foret med isolert stålpipe i 2024 og peis med innsats i begge etasjer.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng:
Gulvet har plater, har parkett og har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom og bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

-Det er i hulltaking funnet isopor på veggen mot mur.
-Utforede vegger under terreng er en risiko konstruksjon, Det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Mindre riss og sprekker er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Hulltaking er utført for å tilfredstille forskrift og det er avdekket forhøyede verdier/fuktopptrekk i trevirke og målinger viser en fuktprosent på 25 % på utforet vegg borte ved badet.

Målinger over 20 % ansees å være fuktig med høy risiko for fukt/råteskader. Her må en åpne opp konstruksjonen og undersøke videre rundt årsaken og gjøre tiltak.
noe som nærmer seg fibermetning (ikke plass til mer vann) i trevirke.

Dette punktet må sees i sammenheng med "fuktsikring og drenering" "Nedløp og beslag" samt "terrengforhold" på eiendommen.

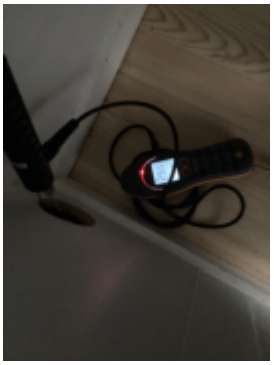
Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventete brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
-Behov for vedlikehold, oppgradering og utbedringer. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går ut over undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvens av dette er at det må gjøres ytterliggere undersøkelser. Konsekvens av påvist avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

Konsekvens:
-Konsekvens av påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen er vanskelig å fastsette uten å gjøre mer undersøkelser. Det kan være fukt fra feil oppbygging av veggen og/eller det kan være fukt som kommer fra dårlig drenering av bygget utvendig. Det er nødt til å undersøkes mer rundt omfanget og årsaken til de høye fuktnivået i trekonstruksjonen. Større kostnader kan ikke utelukkes før undersøkelser er utført. Over langt tid vil dette kunne påvirke det innvendige miljøet i leiligheten og større utbedring må påregnes.

Kostnader:
- Kostnad er basert på undersøkelses kostnader rundt tiltak og sikring. Undersøkelser inbefatter ikke riving/sanering av bygningsdeler, uttørking av mur/trekonstruksjoner, men er basert på for eks luker i utforet vegg for å konstantere fuktnivå og videre tiltak. For å kunne fastsette utbedringsmetode trengs ytterligere undersøkelser og derfor er bare kostnader for undersøkelse tatt med i denne rapport.
Utvendige tiltak, oppgraderinger innvendig og større kostnader må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling soverom



Fuktmåling bod

TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper:
Boligen har lakket tretrapp mellom etasjene med teppe på midtre del

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

-Det mangler rekkverk i trappen på den ene siden. Rekkverk har også for store åpninger og er for lavt etter dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

-Det må monteres rekkverk på den nederste delen av trappen og det anbefales å gjøre endringer på åpninger i trappen også.

Konsekvens:
-Konsekvens av manglende rekkverk kan i verste fall føre til personskader.

Kostnad:
Kostnad er basert på å skifte rekkverk opp til dagens krav å montere nytt der hvor det mangler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører. Noen med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Skade:
I desember-24 oppdaget fukt ved nedre del av kjellerdøren. Skaden ble undersøkt av flere fagpersoner og vurdert som vanninntrenging utenfra. Skaden er opplyst reparert, blant annet ved drenering, ny papp og steinsetting langs hele ytterveggen, samt reparasjon innvendig. Punktet er ment som en opplysning.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM (GROVINNGANG)

TG 3 Generell

Vaskerom (Grovinngang)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom (grovinngang) med fliser på gulv og panel på vegger. Rommet har ikke tettesjikt på gulv eller vegger. Rommet har utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin.

Fallforhold er ikke kontrollert og må pårenges utbedret. Det er påvist bom i flis.

Våtrom bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav
TG3 er satt på grunn av alder på våtrom, oppbygging og teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Våtrommet har vært i bruk den siste tiden, men må total renoveres for å tilfredstille dagens krav og bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mm må dokumenteres. Kostnad er basert på renovering av våtrommet opp til dagens krav. Det er ikke hensynstatt kostnader for rør, el og innredning.

Konsekvens:
Konsekvens av gammelt våtrom i bruk kan være at løsninger rundt gjennomføringer, tetting rundt sluken eller membran/tettesjikt ikke fungere tilstrekkelig og det kan oppstå lekkasjer/vannuttømming i tilliggende konstruksjoner. Evt lekkasje/vannuttømming vil kunne skade bygningsdel/tilliggende konstruksjon.

Kostnad:
Kostnad er basert på oppføring av alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. til tilsvarende eller tilnærmet tilsvarende stand som dagens. Det er ikke beregnet kostnader for rør, el og innredning.

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE > VASKEROM (GROVINNGANG)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke membran/tette sjikt på gulv eller vegger. Det er utført fuktsøk med pigger i vegg under vask og indikator på gulv. Det er påvist noe forhøyede verdier med indikator.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

• Andre tiltak:

- Jeg anbefaller ytterligere undersøkelser og våtrommet må total renoveres for å tilfredstille dagens bruk og krav.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er ukjent alder, men mest sannsynlig fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad har fliser på gulv og vegg. Himlingen har malte himlingsplater. Fall på ca 20 mm fra underkast terskel ved dør til topp slukrist. Fall lokalt rundt sluken. Gulvet ellers er tilnærmet flatt, med en liten bul/forhøyning midt på gulvet. Det er også montert en tettelist i dusjen. Stor fare for at vann ved evt lekkasje renner ut døren og til tilstøtende rom ikke til sluk.

Rommet har Innredning med to servanter, toalett og dusjvegger.

Rommet har ukjent tettesjikt på gulv og vegger. Det er påvist en stor sprekk og en bul på veggen langsgående på motsatt side av dusjhørnet. Det er også påvist bom i fliser og våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav
TG3 er satt på grunn av alder på våtrom, oppbygging og teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Våtrommet har vært i bruk den siste tiden, men må total renoveres for å tilfredstille dagens krav og bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mm må dokumenteres. Kostnad er basert på renovering av våtrommet opp til dagens krav. Det er ikke hensynstatt kostnader for rør, el og innredning.

Konsekvens:
Konsekvens av gammelt våtrom i bruk kan være at løsninger rundt gjennomføringer, tetting rundt sluken eller membran/tettesjikt ikke fungere tilstrekkelig og det kan oppstå lekkasjer/vannuttømming i tilliggende konstruksjoner. Evt lekkasje/vannuttømming vil kunne skade bygningsdel/tilliggende konstruksjon.

Kostnad:
Kostnad er basert på oppføring av alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. til tilsvarende eller tilnærmet tilsvarende stand som dagens. Det er ikke beregnet kostnader for rør, el og innredning.

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måleresultat er 0. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display.



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom kjeller:
Rommet er oppusset/renovert, alder er noe usikkert, men opplyst renovert rundt 2010.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra topp slukrist ved yttervegg til underkant terskel ved dør. Fall mot sluk fra topp slukrist ved bereder til underkant terskel ved dør er 6 mm.

Det er ikke registrert noe membran oppkant ved dør.
Lokalt fall rundt slukene mm ikke 1:50. Fall utenfor sluk er tilnærmet flatt på hele gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Konsekvens:
- Konsekvensen av svakt fall på gulvet er at ved større lekkasjer på for eks blandebatteri, servant batteri eller andre vvs-installasjons inne på selve våtrommet kan vannet renne ut i tilliggende konstruksjoner og gjøre skader.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

-Det mangler klemring i begge slukene.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:
-Løsningen/utførelse rundt sluk og gjennomføringer gir fare for fukt inn i tilliggende konstruksjoner. Fukt kan gjøre skade på bygningsdeler. Vær forsiktig med bruken, rengjør sluk jevnlig og hold oppsyn med tilliggende konstruksjoner.



Sluk ved bereder



Sluk ved yttervegg

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har varmtvannstank, vaskemaskin og hyller for oppbevaring.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner er betongvegger. Det er foretatt fuktmåling i inspeksjonsluke og målt med indikator på vegg uten å påvise unormale forhold.







KJELLER > BAD

Generell

Bad kjeller:
Rommet er oppusset/renovert, alder er noe usikkert men opplyst renovert rundt 2010.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ukjent om det er membran. Fall på 1:50 rundt sluk og tilnærmet flatt på resterende areal. (1:50 er 1 cm fall per 50 cm)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- -Det er ikke dokumentert membran i oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Jeg anbefaller å undersøke bak feie list om det er tettesjikt/membran. Om det ikke er tettesjikt/membran anbefalles det som et minste tiltak å fuge rundt listverk.

Konsekvens:
- Konsekvensen av svakt fall på gulvet er at ved større lekkasjer på for eks blandebatteri, servant batteri eller andre vvs-installasjons inne på selve våtrommet kan vannet renne ut i tilliggende konstruksjoner og gjøre skader.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er avvik:

-Det foreligger ikke dokumentert utførelse på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

-Innhent dokumentasjon om mulig.
-Utettheter ved toalett må utbedres.

Konsekvens:
-Konsekvens av utettheter og utførte løsningene på rørgjennomføring er at vann kan renne ut i tilliggende konstruksjoner og det kan oppstå skader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnad:
Kostnad er grovt estimert og er basert på en punktreparasjon/lokal utbedring. Fliser kan være vanskelig å fremskaffe og det er ikke hensytatt i estimatet. Det vil være vanskelig å få utført en tilstrekkelig reparasjon uten større tiltak. Må vurderes av fagperson på lokale utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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.

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25 % Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Vektprosent i trevirke er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull:

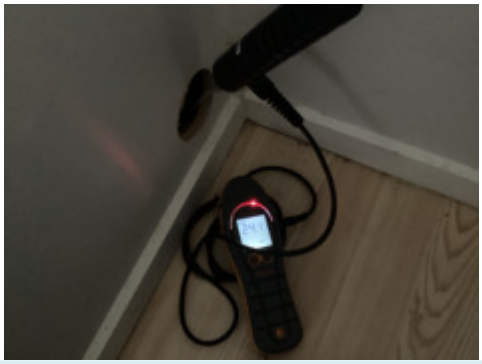
Målinger over 20 % ansees å være fuktig med høy risiko for fukt/råteskader. Her må en åpne opp konstruksjonen og undersøke videre rundt årsaken og gjøre tiltak.

noe som nærmer seg fibermetning (ikke plass til mer vann) i trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjennomføres mer undersøkelser. Veggen er også en del av yttervegg som ligger mot terreng.
Kostnad er basert på enkle undersøkelser og må sees i sammenheng med " rom under terreng" og " Fuktsikring og drenering". Undersøkelser inbefatter ikke destrukstive tiltak (åpning av konstruksjoner) som riving av vegger eller lignende tiltak inne på våtrommet. Etter undersøkelse kan det tilkomme større kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er opplyst at det ene lyset på ventilator ikke virker, og det andre lyset er ikke mulig å slå av, men går av til tider. Ventilator blir også varm etter en stund og derfor står stikkontakten ikke i.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Jeg anbefaler å undersøke nærmere.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Toalettrom med fliselagt gulv og malte plater. Det er montert toalett, vask og speil. Rommet har naturlig lufting via ventil.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert ved samlestokk. Disse er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasje grad. Rust/irr på metall rør.Mye av den forventet brukstiden på rør er brukt opp.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Konsekvens av halvparten av forventet levetid er passert er at det kan oppstå vannuttømming/lekkasjer fra rør som ligger skjult inne i veggen. Dette vil igjen føre til skader på tilliggende konstruksjoner. En må forventet at det vil komme kostnader de kommende årene tilknyttet oppgraderinger.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Mye av den forventet brukstiden på rør er brukt opp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- Konsekvens av halvparten av forventet levetid er passert er at det kan oppstå vannuttømming/lekkasjer fra rør som ligger skjult inne i veggen. dette vil igjen føre til skader på tilliggende konstruksjoner. En må forventet at det vil komme kostnader de kommende årene tilknyttet oppgraderinger.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene. Det er mekanisk avtrekk på badene og kjøkken via sentral anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konsekvens:
-Konsekvens av mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen er at innemiljøet kan påvirkes negativt med at det samles mye fukt og inne luften blir tung. Mye fuktighet i luften gir lett vekst grunnlag for sopper og dette kan gi helseplager over tid kan det også oppstå skader på bygningsdeler.

TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Oppvarming:
Boligen har ved ovn plassert i stue i begge etasjer. Det er også panelovner, varmepumpe og varmekabler på flere av rommene i boligen.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasje grad. Mye av den forventet brukstiden på varmekabler er brukt opp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken:
Varmtvannstanken er fra 2017 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg:

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikring skap er lokalisert i entre.

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 alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

11. 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 - Vurdering er gjort utfira manglende samsvarserklæring, ingen tilsyn de siste årene og alder på anlegget. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Generell kommentar

Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist. Alle elektrikse arbeider utført etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring. Samsvarserklæringen er eiers garanti for at planlegging, utførelse og endring av et elektrisk anlegg er i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

-Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrad settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på el.anlegget og dermed påløpte kostnader for utbedring. Dette grunnet takstmannen manglende kompetanse vedrørende kontroll av el. anlegget. Det er kun fagfolk med spesial kompetanse som kan gjennomføre kontroll av el.anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL-kontroll.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Branntekniske forhold:

Boligen har røykvarsler og pulver apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og Drenering:
Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Fuktsikring/drenering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det foreligger heller ikke dokumentasjon. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Fuktsirking/drenering har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt, Tiltak anbefalles. Fukt mot grunn er registert, se «rom under terreng». Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Det bør etableres fall vekk fra bygningen slik at regnvann og smelte vann på overflaten renner vekk fra bygningen. Vann fra taknedløp må ledes vekk fra bygningen. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Jeg anbefaller ytterligere undersøkelser rundt de oppdagede fuktverdier i hulltaking i kjeller. Det må påregnes større tiltak.

Konsekvens:
Konsekvens av svekket fuktsikring/drenering er at det samler seg vann inn mot byggets mur/grunnmur og igjen kan vann renne inn i byggets vegger, skade bygningsdeler og tilliggende konstruksjoner. Innemiljø kan også påvikres som følge av fukt inn i boligen.
Slike skader vil ta tid for å oppdage og kan være av større omfang når det blir oppdaget.

Kostnad
- Kostnad er basert på etablering av ny drenering/fuktsikring. Det er ikke hensyn tatt forhold som sprengning, tilkomst problemer eller andre kostnader utover selve Fuktsikring/dreneringen. Isolering av muren utvendig anbefalles, men er ikke hensynstatt kostnadsmessig.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur av betong/lettklinker, fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er småskader på grunn av fuktbelastninger over tid. Det er noe malingsflass, avskalling og dette indikerer fuktvandring i vegger. Dette punktet må sees i sammenheng med "rom under terreng". Sprekker/riss er registrert på grunnmur. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Sprekk må undersøkes nærmere for å kartlegge omfang, dybde og eventuell svekkelse i bæreevne. Det kan ikke utelukkes at det må utføres tiltak med sprekk i forhold til overnevnte forhold.

Konsekvens:
Konsekvens av av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Dårlige fundament kan forårsake sig i bygningen over tid. Dette igjen kan skape skjevheter i bygningsdel/tilliggende konstruksjoner og vindu, dører osv kan få problemer.





TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Jeg anbefaller ytterligere undersøkelser rundt støttemurer/ forstøningsmurer på eiendommen.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel til garasje. Videre er eiendommen belagt med belegningstein, skifer grusede gangveier, flere trapper, tre terrasser, plen og mye naturtomt. Ved sjøen er tomten opparbeidet med flere brygger i betong og tre. Det er flytebrygge i tre og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og etableres fall vekk fra bygningen slik at regnvann og smelte vann på overflaten renner vekk fra bygningen.

- Konsekvens av fall mot bygget er at regnvann/overflate vann vil ledes mot bygningen og igjen kan skade bygningsdel. Vann fra taknedløp må ledes vekk fra bygningen. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

- Vurdering er basert på enkle tiltak for å lede vekk vann og ikke nødvendigvis å endre terreng. Det kan for eks etableres drensledning/ grøfter på eiendommen som leder vann vekk fra bygningen.

Større tilttak som graving, sprenging og terrengendring er ikke medtatt og det må påregnes store kostnader for slike tiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendig VVS:
Offentlig vann via private stikkledninger ble lagt inn til boligen for ca. 10 år siden. Boligen har privat avløp til septiktank med overløp til grøft fra byggeår.

Type vann og avløpsledninger er ukjent og ikke undersøkt. Tg er satt utelukkende utifra alder.

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.

- Det anbefalles å gjøre en kamerainspeksjon av utvendige vann og avløpsledninger for å bekrefte tilstand og type materialet skjulte vann og avløpsledninger.

Konsekvens:
- Konsekvens av halvparten av forventet levetid er passert er større behov for vedlikehold og tilsyn. Det kan oppstå plutselige skader på eldre anlegg som tilstopping, brudd og lekkasjer fra rør som ligger skjult under bakken. Dette kan igjen føre til for eks tilbakeslag inn i boligen, at boligen blir uten vann en stund osv.

TG 2 Septiktank

Septiktank:
Septiktanken er av glassfiber og er plassert i grunn utenfor inngangsdør til kjeller.

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.

- Konsekvens av halvparten av forventet levetid er passert er større behov for vedlikehold og tilsyn. Det kan oppstå plutselige skader på eldre anlegg som tilstopping, brudd og lekkasjer fra rør som ligger skjult under bakken. Dette kan igjen føre til for eks tilbakeslag inn i boligen, at boligen blir uten vann en stund osv.

TG 1 Oljetank

Oljetank:
Det er oljetank av ukjent type og det er opplyst ligger bak forstøningsmur ved inngangsparti. Dokumentasjon i form av kommunalt brannvernopplysninger er fremvist og her fremkommer det at tanken er sanert.

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Davangerveien 353
5310 HAUGLANDSHELLA

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Naust er oppført med yttervegger av lettklinker og bindingsverk av tre utvendig er ytterveggen kledd med liggende trekledning. Taket er av typen salt tak og er utvendig dekket med betongstein.
Naustet har betong og trekai, en liten flytebrygge og betongslipp som går ned i sjøen.

Innvendig har naustet støpt betonggulv. Det er innlagt strøm og innlagt vann. Det er montert en vaier for båt opptrekk og det er betong slipp ut i sjøen. Innvendig er det også en bod en badstu og mulighet for lagring på loftet.

Bygningen er ikke tilstandsvurdering det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje oppført med grunnmur i betong og lettklinker. Utvendig er veggene kledd med naturstein og store deler av garasje er inntil fylt. Taket er av typen pulttak og er oppført i betong. Utvendig er det gras og lyng med ukjent tetting.

Innvendig er det støpt betonggolv. Det er innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert utover dette og nærme undersøkelser er anbefalt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

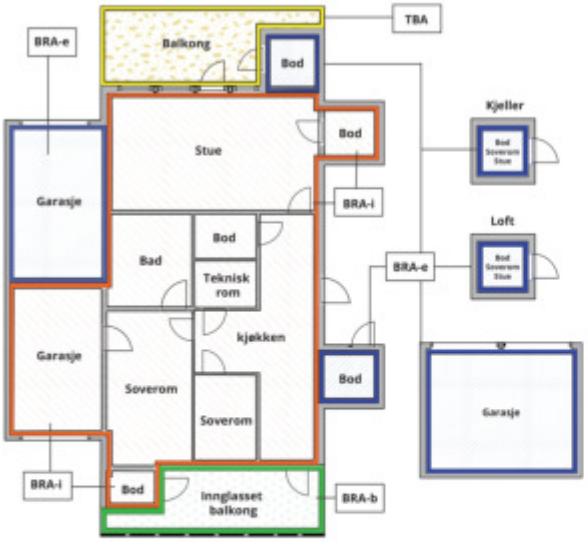
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 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?

Om branncceller

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	165	2		167	28
Kjeller	92			92	
SUM	**257**	**2**			**28**
SUM BRA	**259**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Toalettrom, Vaskerom (Grovinngang), Kontor, Spisestue, Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2	Utvendig bod	
Kjeller	Stue, Bod, Bod 2, Vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Entré		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

Terrasse:
Framsiden: 19 m2
Baksiden: 9 m2.

Parkeringsplass/biloppstilling i garasje.

Rom utenfor boenheten:
Rom som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Tba på eiendommen er omtrentlig og skjønnsmessig vurdert

Lovlighet

Byggetegninger

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

Byggetegninger datert29.08.1985 er fremvist og gjennomgått for hovedetasjen. Disse tegningene viser ikke kjeller. To av rommene som er omtalt som soverom er inntegnet som kontor på byggetegninger. Det er også manglende tekst på byggetegninger på rommet som er omtalt som vaskerom(Grovinngang) i rapporten.
- Kjeller er byggetegninger datert 06.07.1973. er fremvist og gjennomgått. To av rommene som er omtalt som soverom er på byggetegningen inntegnet som kontor og stue er inntegnet som hobbyrom.

- Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

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

Kommentar: Ja, det er gjort tiltak rundt ytterdøren i kjeller.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Naust

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Naustrom, Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegniner datert Mars 1970 er fremvist og gjennomgått. Naust er inntegnet med et stort rom. Under befaring er naust oppdelt i to forskjellige rom.

- Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

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:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Veggene i garasjen har ingen rette vinkler og skjevheter i vegger. Arealet er omtrentelig og skjønnsmessig vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggetegninger for garasje datert 18.12.1985 er fremvist og gjennomgått. Tegninger er utydelig og vanskelig å tolke. Jeg er usikkert på hva som er inntegnet og om dette stemmer med dagens bruk.

- Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

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:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	247	12
Naust	0	46
Garasje	0	39

Kommentar

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

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Davangerveien 353
5310 HAUGLANDSHELLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2025	Raymond Skaar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	31	96		0	2872.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Riddarhaugen 127

Hjemmelshaver
Haugland Lola Susanne

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapets regning

Tilknytning avløp

Boligen har privat avløp til septiktank med overløp til grøft fra byggeår. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapet regning.

Om tomten

Selveiet tomt på 2 872 m². Tomten ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel til garasje. Videre er eiendommen belagt med belegningstein, skifer grusede gangveier, flere trapper, tre terrasser, plen og mye naturtomt. Ved sjøen er tomten opparbeidet med flere brygger i betong og tre. Det er flytebrygge i tre og betong.

Bebyggelsen

Stor enebolig fra 1975 over to plan. Boligen har en stor eiendom på på 2 872 m² med Naust, garasje og sjøhus.
Bygningen har grunnmur av betong og lettklinker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført som valmtak med sperrekonstruksjon av tre. Det er takrenner og nedløp i lakkert stål/aluminium. Taktekkingen er av glasert teglstein.Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er to stk inngangsdører i heltre og en slett malt ytterdør. Det er balkongdør i malt tre med utgang til terrasse og en skyvedør i alu med utgang til terrasse bygget i tre, dekke av tre og rekkverk av tre som er malt. Det er også en terrasse på fremsiden oppført i trekonstruksjoner, dekke av tre og glassrekkverk med stolper av stål/alu.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1965

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energi rapport			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndtverker			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier har påvist og gitt genereelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklræing el anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Ikke gjennomgått		Nei
El-kontroll.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	25.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Davangerveien 353
5310 HAUGLANDSHELLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IJ1947

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

TILSTANDSRAPPORT SJØHUS

Tilstandsrapport

Sjøhus

Riddarhaugen 127, 5216 LEPSØY

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 31, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 0 m²



Befaringsdato: 03.02.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20423-1198 **Referansenummer:** WG3074

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

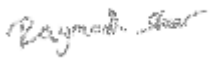
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Bjørsvik Takst&Eiendom AS

Rapportansvarlig



Raymond Skaar
Uavhengig Takstingeniør
raymond@bjorsviktakst.no
932 01 636

Norsk takst

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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 eksemplarfremstilling 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 strakstiltak 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

Sjøhus beliggende på eiendommen med enebolig, garasje og eget naust. Sjøhus er vurdert i egen rapport pga bruken og størrelse av bygningen.

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad fra sin opprinnelige utførelse fra bygget år.

Sjøhus inneholder:

Etasje: Tre naustrom og stue/kjøkken.
Underetasje: Naustrom, bad og en bod.

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon- Jamfør beskrivelse under punktet konstruksjoner.

Eiendommen har behov for noe vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

Det anbefalles å lese hele rapporten.

Sjøhus - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner og taknedløp av plast. Besiktiget fra bakkenivå.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Taktekkingen er av tegltakstein.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt inngangsdør til andre etasje og to stk skyvedører nede.

Utvendige terrasser:
Sjøhus har brygge/Kai ned mot sjøen. Brygge/kai er oppført i betong og trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er opplyst å være betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskile/gulv mot grunn. Høydeforskjell er målt i stue og kjøkken hovedetasje.

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

Rom under terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod under benk inn mot bad. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

Innvendige trapper:
Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig dører:
Innvendig har bygningen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran.

Fall på ca. 1:100 på hele gulvet mot sluk. (1:100 er 1 cm fall på 100 cm)
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Bod under benk inn mot bad. .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert utvendige. Den er ikke funksjonstestet.

Avløpsrør:
Bygningen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

Ventilasjon:
Bygningen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:
Bygningen har panelovner og varmekabler på bad. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg:
Bygningen har skjult og synlig anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikring skap er lokalisert i entre.

Branntekniske forhold:

Bygningen har røykvarsler og pulver apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og Drenering:
Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering Lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betong. Undersøkelsen av støttemur viser ingen tegn til skader.

Terrengforhold:
Bygget ligger i relativt skrånende terreng. Det er fall inn mot bygget på baksiden.

Utvendig VVS:
Vannledning fra hovedhus og avløp til septiktank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sjøhus

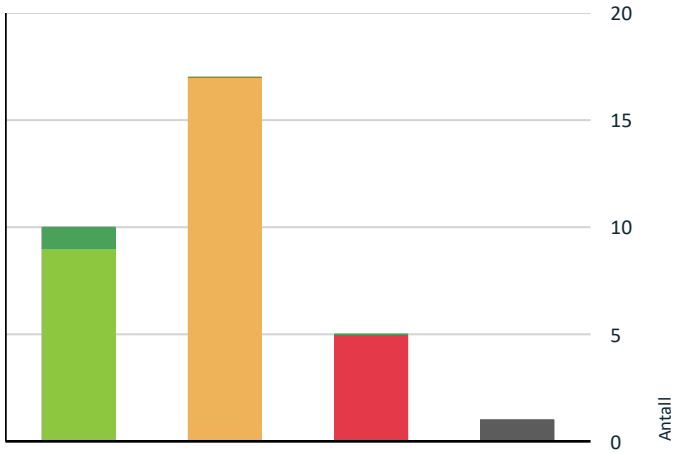
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggetegninger datert 6/6- 95 er motatt og gjennomgått. På tegninger er det inntegnet med et stort rom i hver etasje. Det er laget flere mindre rom i hver etasje og dermed stemmer ikke byggetegninger helt med dagens bruk.

- Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

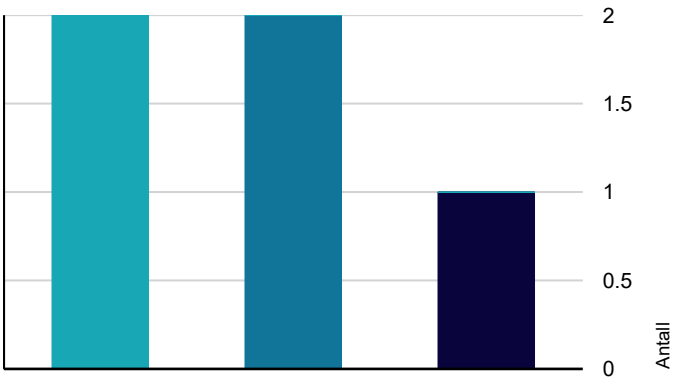
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.
- Brannprosjektering for eiendommen er forespurt, men ikke motatt eller undersøkt. Kun visuell inspeksjon.
-Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.
-Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.
-Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom/rom under terreng.
-Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegg, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger mm. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonen og tiltak kan heller ikke utelukkes. Inspeksjon er kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.

Oppsummering av avvik

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

Sjøhus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

SJØHUS

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene. Undertegnede anbefaller at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgraderinger nå og fremover i tid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking:
Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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 i tilleg oppdaget en del mose, knekte takstein og slitasje på taktekkingen. Taket er inspisert fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventete brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Det anbefalles å rengjøre taktekkingen å skifte ut knekte stein.

Konsekvens:
-Mose holder på fuktighet og over tid kan dette føre til frostsprengning og knekte takstein. Knekte takstein kan igjen føre til at vann renner ned på undertaket og videre kan vann renne inn i bygget og skade konstruksjoner.

-Konsekvens av knekte takstein er at de kan renne vann ned på sutaket/undertaket og videre ned og inn i boligen. Vann kan da skade bygningsdel og tilliggende konstruksjoner. Nevnte avvik pågår ofte over lengre tid før det blir oppdaget og kan derfor kreve større tiltak/kostnader.







TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag:
Takrenner og taknedløp av plast. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

- Det er ikke montert snøfangere, selv om det var/er krav til det (etter 1985). Tilstandsgrad settes på bakgrunn av sikkerhet og krav til det når boligen ble bygget, eller når taket/taktekking ble byttet. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.
- Deler av nedløpsrør er ikke koblet til dreneringsrør for å føre vann vekk fra bygget.
-Dreneringsrør ved taknedløp på fremsiden av boligen står full i vann.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Lokal utbedring må utføres.

- Konsekvens av manglende snøfangere kan være at snø raser fra yttertaket og det kan oppstå skader på gjenstander og i verste fall personskader.

- Konsekvens av manglende bortledning av vann fra grunnmuren er at vann kan bli stående i nærheten av/ inntil bygget. Over tid kan vann trekke inn og føre til skade på bygningsdel/tilliggende konstruksjoner.

Kostnad:
- Kostnad er basert på å montere snøfangere etter krav på oppførings tidpunktet. De andre avvikene er ikke kostnadsvurdert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Taktekkingen er av tegltakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Konsekvens:
-Konsekvens av manglende musesperre er at det kan komme mus, rotter eller andre skadedyr inn i boligen via luftspalte mellom bordkledning og vindtetting. Disse kan gjøre skader i boligen og etablere reir/bol eller lignende i tak/yttervegg. Det bør foretas tiltak for å sikre bedre utlufting av bordkledning.

- Manglende/dårlig lufting av bordkledning kan føre til nedsatt levetid på bordkledning, da bordkledning ikke får tilstrekkelig uttørking. Manglende/begrenset lufting av bordkledning kan medføre fuktskader i vegg på grunn av sen uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

TG 2 Dører

Dører:
Bygningen har malt inngangsdør til andre etasje og to stk skyvedører nede.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utvendige terrasser:
Sjøhus har brygge/Kai ned mot sjøen. Brygge/kai er oppført i betong og trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trekonstruksjoner har skjevheter. Det er også påvist at treverket som ligger i sjøen er oppspist/skadet. Sannsynligvis er det pælemark som har forårsaket dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Tiltak må påregnes.

Konsekvens:
- Konsekvens av skjevheter kan være sig i grunn eller fundament. Det kan også være svekkelser i tre pga pælemark. Dette må undersøkes nærmere, men krever desktrutive tiltak(åpning av konstruksjoner).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater:
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er opplyst å være betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskile/gulv mot grunn.

Høydeforskjell er målt i stue og kjøkken hovedetasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens:
-Konsekvens av skjeve gulv er at det kan være vanskelig å plassere møbler og/eller annen innredning på rommet uten å gjøre tilpasninger. Skjeve gulvet i en bolig kan også sees i sammenheng med konstruksjonsfeil/setninger, men dette må undersøkes nærmere og kan kreve destruktive tiltak (åpning av konstruksjoner/bygningsdeler) og større kostnader.

Kostnad:
- Kostnaden er satt med bakgrunn i å avrette gulv med avretningsmasse. Kostnadsestimatet tar ikke hensyn til følgende:

-Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskille.
-Bytte av overflater. De/re montering av overflater
- Endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
-Utbedring av årsak til skjevheter.
- Søknad til kommune.
- Demontering/oppstøtting/tilbakemontering av bygningsdeler som kjøkken, bærevegger, pipe.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader. Oppgitt kostnadsestimat er et grovt anslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:
Påvirkning av radongass over tid, kan føre til økt risiko for helseplager.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod under benk inn mot bad. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsrapport

-Utforede vegger under terreng er en risiko konstruksjon, Det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Mindre riss og sprekker er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Hulltaking er utført for å tilfredstille forskrift og det er ikke avdekket forhøyede verdier/ fuktopptrekk i trevirke. Det er avdekket forhøyede verdier/fuktopptrekk i trevirke og målinger viser en fuktprosent på 29%

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventete brukstid.

Målinger over 20 % ansees å være fuktig med høy risiko for fukt/råteskader. Her må en åpne opp konstruksjonen og undersøke videre rundt årsaken og gjøre tiltak.
noe som nærmer seg fibermetning (ikke plass til mer vann) i trevirke.

Dette punktet må sees i sammenheng med "fuktsikring og drenering" "Nedløp og beslag" samt "terrengforhold" på eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

-Behov for vedlikehold, oppgradering og utbedringer. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går ut over undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvens av dette er at det må gjøres ytterliggere undersøkelser. Konsekvens av påvist avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

Konsekvens:
-Konsekvens av påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen er vanskelig å fastsette uten å gjøre mer undersøkelser. Det kan være fukt fra feil oppbygging av veggen og/eller det kan være fukt som kommer fra dårlig drenering av bygget utvendig. Det er nødt til å undersøkes mer rundt omfanget og årsaken til de høye fuktnivået i trekonstruksjonen. Større kostnader kan ikke utelukkes før undersøkelser er utført. Over langt tid vil dette kunne påvirke det innvendige miljøet.

Kostnader:
- Kostnad er basert på undersøkelses kostnader rundt tiltak og sikring. Undersøkelser inbefatter ikke riving/sanering av bygningsdeler, uttørking av mur/trekonstruksjoner, men er basert på for eks luker i utforet vegg for å konstantere fuktnivå og videre tiltak. For å kunne fastsette utbedringsmetode trengs ytterligere undersøkelser og derfor er bare kostnader for undersøkelse tatt med i denne rapport.
Utvendige tiltak, oppgraderinger innvendig og større kostnader må påregnes.

Punktet må sees i sammenheng med «fuktsikring og drenering»

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser fuktmåling i panel



Bilde viser fuktmåling i bunnramme.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper:
Boligen har lakkert tretrapp.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig dører:
Innvendig har bygningen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran.

Fall på ca. 1:100 på hele gulvet mot sluk. (1:100 er 1 cm fall på 100 cm)

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod under benk inn mot bad. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventete brukstid.

Målinger over 20 % ansees å være fuktig med høy risiko for fukt/råteskader. Her må en åpne opp konstruksjonen og undersøke videre rundt årsaken og gjøre tiltak.
noe som nærmer seg fibermetning (ikke plass til mer vann) i trevirke.

Dette punktet må sees i sammenheng med "fuktsikring og drenering" "Nedløp og beslag" samt "terrengforhold" på eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Punktet må sees i sammenheng med «Fuktsikring og drenering», «nedløp og beslag» samt «rom under terreng»

Kostnad må sees i sammenheng med de nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildene viser måling i bunn ramme i hulltsking

Tilstandsrapport



Bildene viser måling i panel.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Konsekvensen av manglende forsert avtrekk montert på kjøkken er at vanndamp og fett som kommer fra koking/steking føres ut i rommet og ikke videre ut i friluft. Vanndamp i rommet kan føre til økt fuktighet i boligen og dårligere innemiljø.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert utvendige. Den er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Konsekvens av halvparten av forventet levetid er passert er at det kan oppstå vannuttømming/lekkasjer fra rør som ligger skjult inne i veggen. dette vil igjen føre til skader på tilliggende konstruksjoner. En må forventet at det vil komme kostnader de kommende årene tilknyttet oppgraderinger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør:
Bygningen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- Konsekvens av halvparten av forventet levetid er passert er at det kan oppstå vannuttømming/lekkasjer fra rør som ligger skjult inne i veggen.Dette kan igjen føre til skader på tilliggende konstruksjoner. En må forventet at det vil komme kostnader de kommende årene tilknyttet oppgraderinger.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Bygningen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming:
Bygningen har panelovner og varmekabler på bad. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens:

Konsekvens av varmtvannstank over 20 år er at risikoen for feil/skader/reparasjon det plutselig kan oppstå. Skader som vannuttømming fra varmtvannstank kan gjøre skader på bygningsdel og tilliggende konstruksjoner.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg:

Bygningen har skjult og synlig anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikring skap er lokalisert i entre.

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 alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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 - Vurdering er gjort utifra manglende samsvarserklæring, ingen tilsyn de siste årene og alder på anlegget. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

-Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrad settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på el.anlegget og dermed påløpte kostnader for utbedring. Dette grunnet takstmannen manglende kompetanse vedrørende kontroll av el. anlegget. Det er kun fagfolk med spesial kompetanse som kan gjennomføre kontroll av el.anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL-kontroll. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist. Alle elektrikse arbeider utført etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring.
Samsvarserklæringen er eiers garanti for at planlegging, utførelse og endring av et elektrisk anlegg er i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Branntekniske forhold:

Bygningen har røykvarsler og pulver apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og Drenering:

Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Fuktsikring/drenering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det foreligger heller ikke dokumentasjon. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Det bør etableres fall vekk fra bygningen slik at regnvann og smelte vann på overflaten renner vekk fra bygningen. Vann fra taknedløp må ledes vekk fra bygningen. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som økler sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvens:
Konsekvens av svekket fuktsikring/drenering er at det kan samle seg vann inn mot byggets mur/grunnmur og igjen kan vann renne inn i byggets vegger, skade bygningsdeler og tilliggende konstruksjoner. Innemiljø kan også påvikres som følge av fukt inn i boligen.
Slike skader vil ta tid for å oppdage og kan være av større omfang når det blir oppdaget.

- Kostnad er basert på etablering av ny drenering/fuktsikring. Det er ikke hensyn tatt forhold som sprengning, tilkomst problemer eller andre kostnader utover selve Fuktsikring/dreneringen. Isolering av muren utvendig anbefalles, men er ikke hensynstatt kostnadsmessig.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering Lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betong. Undersøkelsen av støttemur viser ingen tegn til skader.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold:
Bygget ligger i relativt skrånende terreng. Det er fall inn mot bygget på baksiden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-Sikring av fjellvegg. Foreligger dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og etableres fall vekk fra bygningen slik at regnvann og smelte vann på overflaten renner vekk fra bygningen.

- Konsekvens av fall mot bygget er at regnvann/overflate vann vil ledes mot bygningen og igjen kan skade bygningsdel. Vann fra taknedløp må ledes vekk fra bygningen. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Tiltak for å lede vekk vannt kan for eks etableres drensledning/ grøfter på eiendommen som leder vann vekk fra bygningen.

Større tiltak som graving, sprenging og terrengendring er ikke medtatt og det må påregnes store kostnader for slike tiltak.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig VVS:
Vannledning fra hovedhus og avløp til septiktank.

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.

- Det anbefalles å gjøre en kamerainspeksjon av utvendige vann og avløpsledninger for å bekrefte tilstand og type materialet skjulte vann og avløpsledninger.

-Konsekvens:
- Konsekvens av halvparten av forventet levetid er passert er større behov for vedlikehold og tilsyn. Det kan oppstå plutselige skader på eldre anlegg som tilstopping, brudd og lekkasjer fra rør som ligger skjult under bakken. Dette kan igjen føre til for eks tilbakeslag inn i boligen, at boligen blir uten vann en stund osv.

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

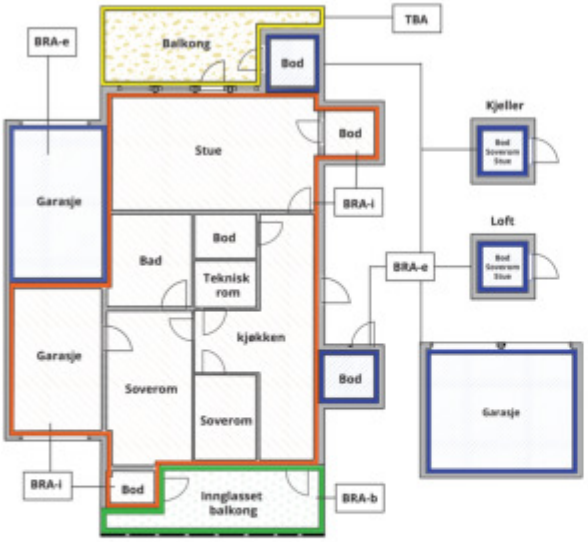
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 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?

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

Sjøhus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		52		52	
Underetasje		48		48	
SUM		**100**			
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Naustrom, Naustrom, Naustrom, Stue/kjøkken	
Underetasje		Naustrom, Bad, Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger datert 6/6- 95 er motatt og gjennomgått. På tegninger er det inntegnet med et stort rom i hver etasje. Det er laget flere mindre rom i hver etasje og dermed stemmer ikke byggetegninger helt med dagens bruk.

- Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

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:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Sjøhus	0	100

Kommentar

Sjøhus

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Raymond Skaar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	31	96		0	2872.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Riddarhaugen 127

Hjemmelshaver

Haugland Lola Susanne

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Vannledning fra hovedhus

Tilknytning avløp

Avløpsledning og pumpe til septiktank på eiendommen.

Bebyggelsen

Sjøhus oppført med grunnmur i betong som er inntilfylt på bakvegg og side vegg. Videre er ytterveggene oppført i bindingsverk fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Taket er av typen saltak med ark oppført i ordinære sperrekonstruksjoner i tre. Utvendig er taket tekket med teglstein.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og to stk skyvedører nede. Det er også brygge/Kai ned mot sjøen. Brygge/kai er oppført i betong og Trekonstruksjoner.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1965

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndtverker			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	03.02.2025	Eier har påvist og gitt genereelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WG3074

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Oppdragsnr.
106240198

Selger 1 navn
Lola Susanne Haugland

Gateadresse
Riddarhaugen 127

Poststed	Postnr
Lepsøy	5216

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1975

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 50

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk fliser på hovedbad, ikke utbedret

Document reference: 106240198

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av bad og vaskerom i underetg.
Arbeid utført av	Norør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert bad/vaskerom i underetg etter gjeldende regelverk. Flislegging av bad og vaskerom inkl nye membraner, nye sluker, sanitæranlegg, møbler

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lekkasje i terrenget på eiendommen ved kobling til offentlig vann (ingen innendørs lekkasje)
Arbeid utført av	Norør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vanninnsig ved kjellerdør. Oppdaget desember-24 i form av råte i dørkarm. Påvist fukt i begrenset område. Utbedret samme måned.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny innsats i skorstein 2024 pga liten skade i skorstein. Utbedring er godkjent av Brannvesenet.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har hatt mus, ikke andre skadedyr

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vanlig vedlikehold og rehabilitering av kjøkken og bad
Arbeid utført av	Os Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjente kontroller, sist 2018

Document reference: 106240198

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak ca 2020
Arbeid utført av	Byggmester Henry Røttingen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	tilbygget inngangsparti på 80-tallet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	godkjent

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Privat vei fra hovedvei. Delt ansvar for vedlikehold og brøyting

Document reference: 106240198

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 106240198

E-Signing validated

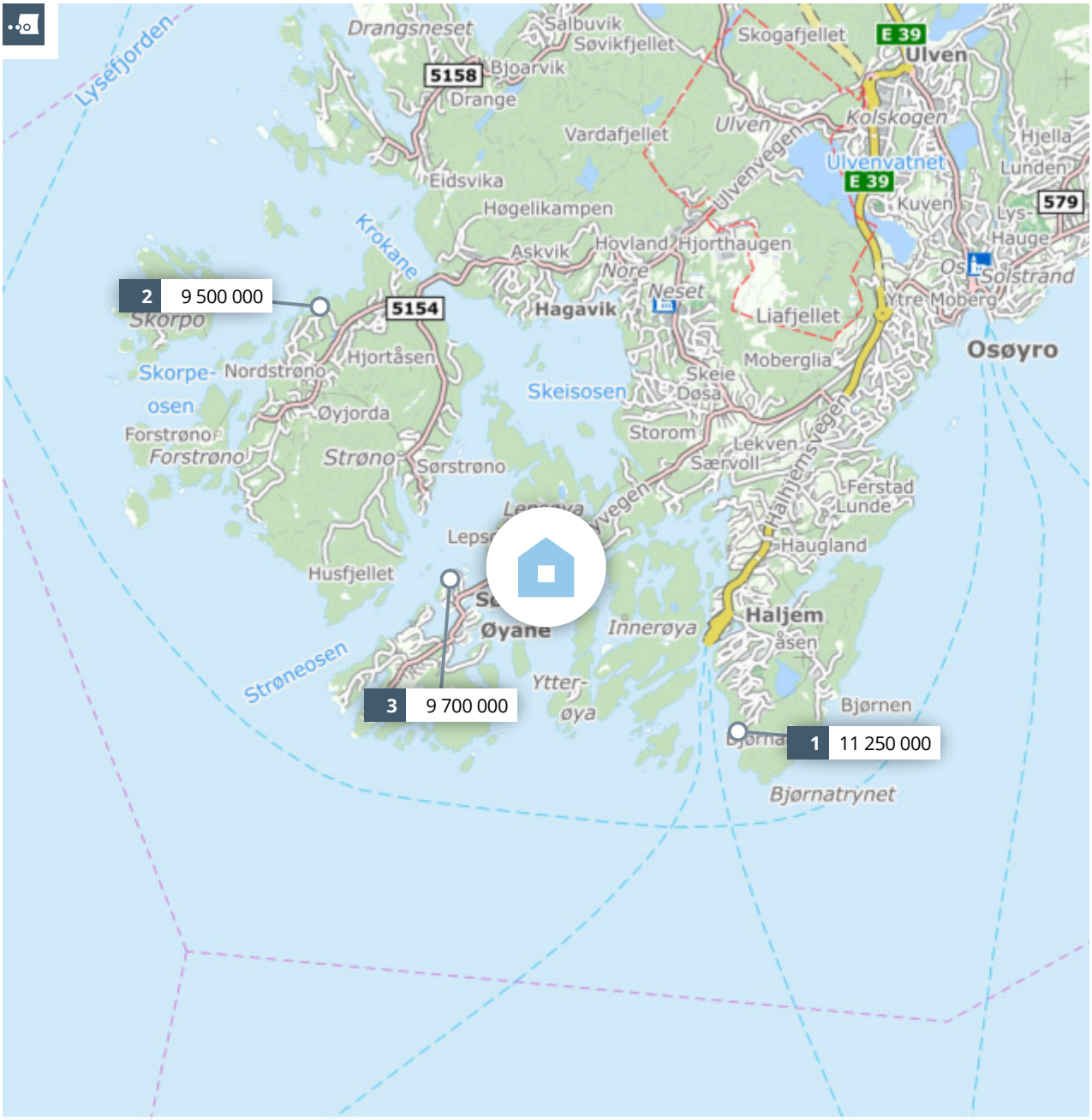
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lola Haugland	2574ce6915103ed1ba7750b1b6598b33f4689b73	27.01.2025 12:12:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 106240198

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ANDRE VEDLEGG



Meglers verdivurdering

RIDDARHAUGEN 127

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 19.12.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Espen Hjertholm.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Riddarhaugen 127, 5216 LEPSØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 31 BNR 96 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624 BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS LEPSØY

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	56 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	250 m²
BRA	265 m²
Tomt	2 872 m²
Byggeår	1975

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

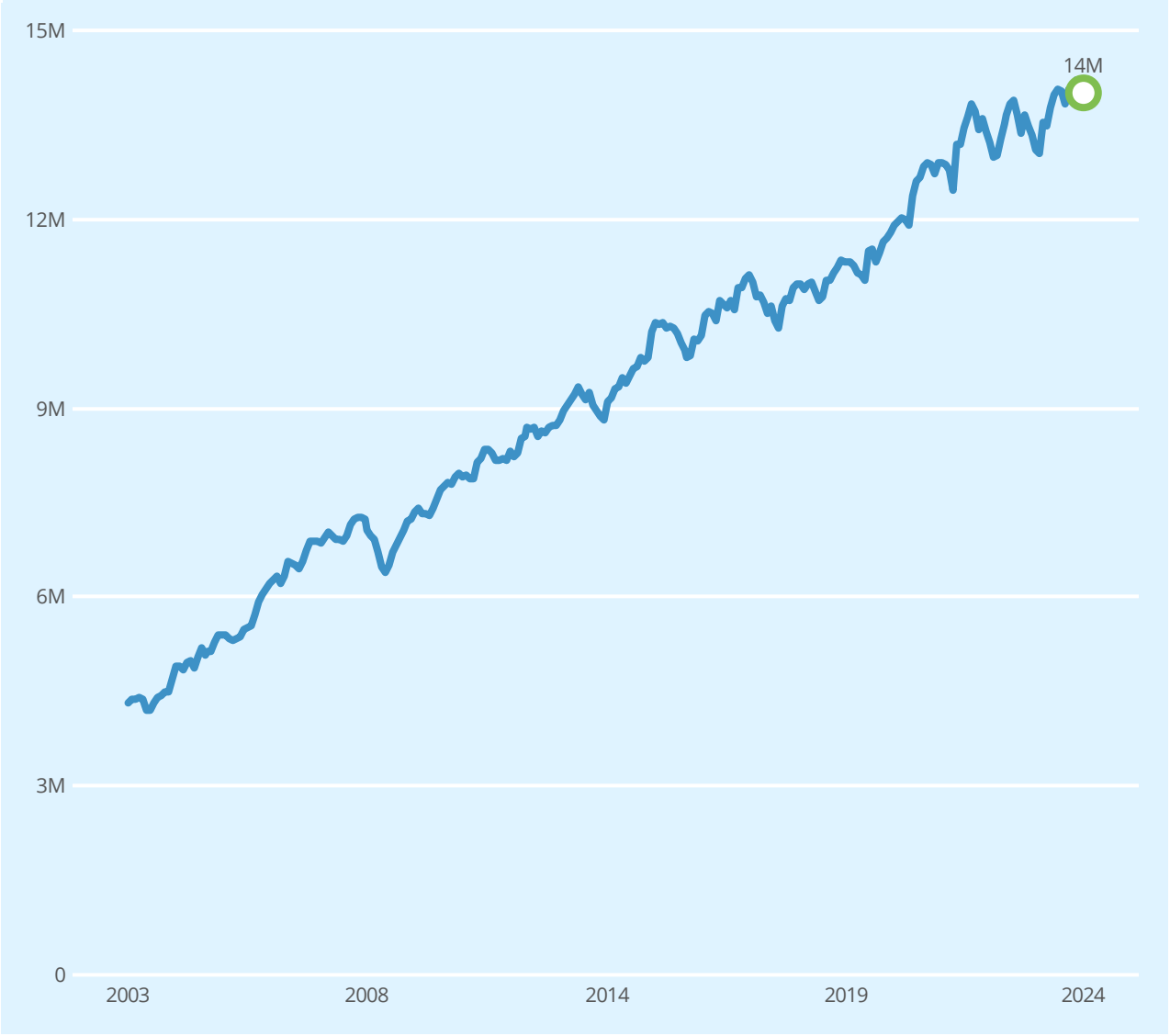
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Halhjemsmarka 373				02.12.2024	12 500 000	**11 250 000**	0	11 250 000	**35 601**
	297 m²	2015	968 m²	4 sov						
2	Skipavika 85				12.04.2024	10 990 000	**9 500 000**	-	9 500 000	**45 238**
	210 m²	1994	14,7 daa	6 sov						
3	Røtingavegen 61				30.03.2017	9 700 000	**9 700 000**	-	9 700 000	**45 327**
	214 m²	1984	2 004 m²	5 sov						

Enebolig i enden av en blindvei. Eiendommen har en unik beliggenhet med lang strandlinje, dypvannskai, badevik, 2 naust, stor enebolig, gode solforhold og parkering i garasje. Boligen holder i stor grad original standard, men er oppgradert noe opp gjennom årene. Kort avstand til butikk og skole på Søre Øyane, og kort kjørevei til E39 som tar deg videre til Stavanger eller Bergen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2 Enebolig
3 Garasje, anneks
4 Tilbygg enebolig
5 Tilbygg garasje, anneks
6

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i BJØRNAFJORDEN kommune nå

25
eneboliger til salgs

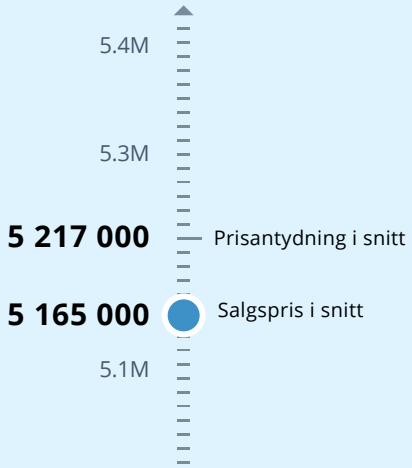


Annonsene har i snitt ligget ute i

111
dager

Eneboliger solgt i BJØRNAFJORDEN kommune siste 3 mnd

30
eneboliger solgt

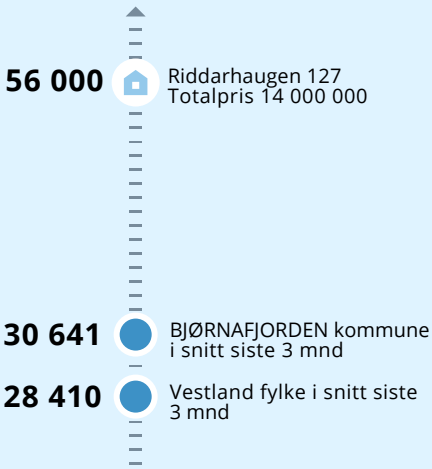


Solgt i snitt i løpet av

65
dager

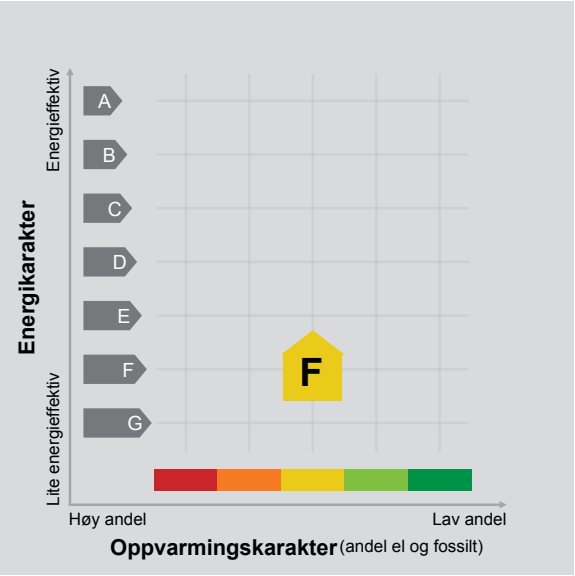
for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Riddarhaugen 127
Postnummer	5216
Sted	LEPSØY
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	96
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9781145
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108245
Dato	18.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 16 558 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 233 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	257
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

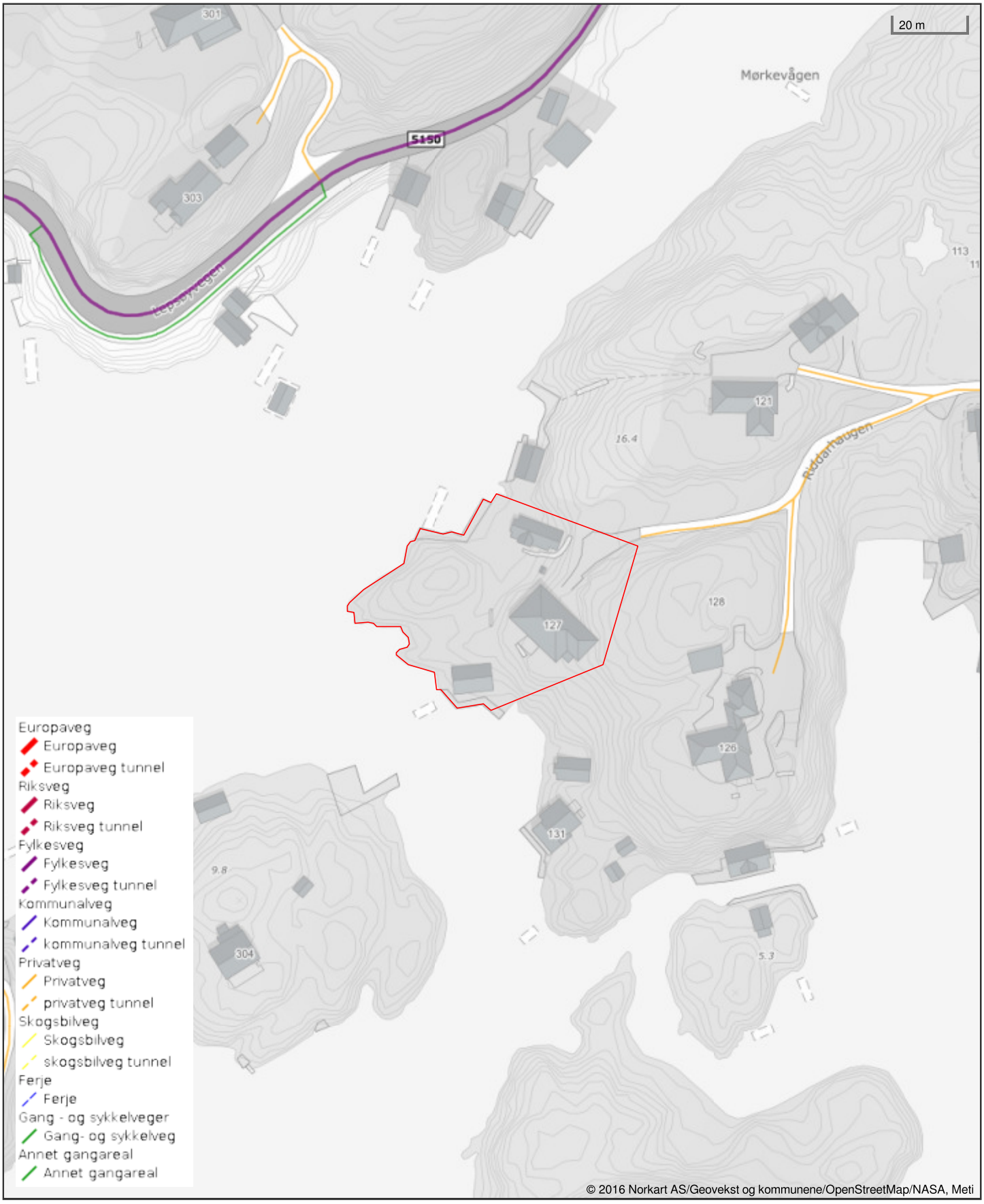
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Utskriftsdato: 27.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 31/96//

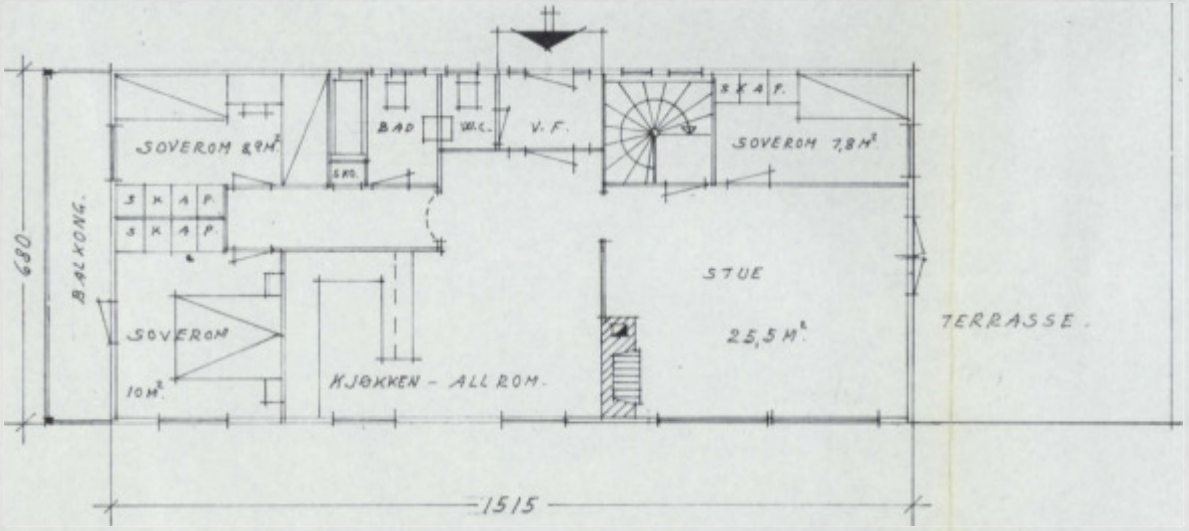


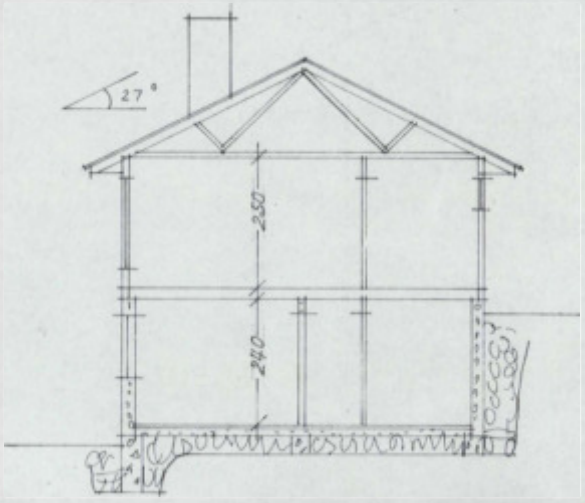
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

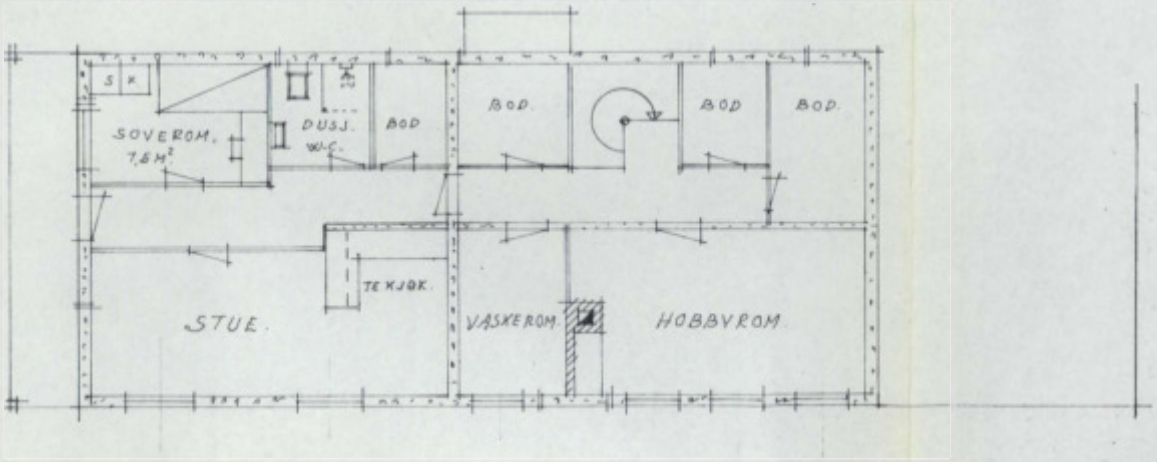
BYGGETEGNINGER

OS KOMM. ING. KONTOR
6. JULI 1973
Arkiv nr. 5031

GENERASJONS BOLIG FOR LOLA OG BJØRN HAUGLAND.
PLANER OG SNITT. M=1:100.





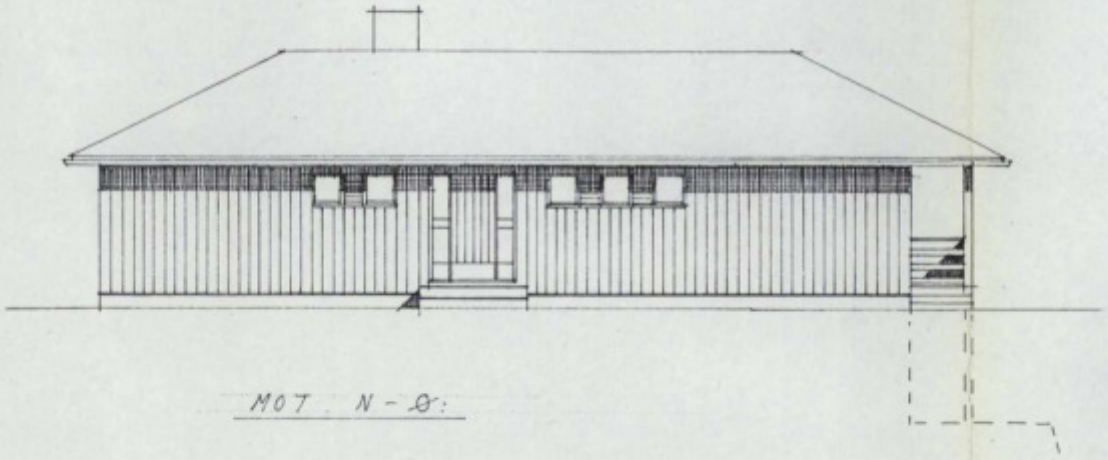


OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 13/8 -73

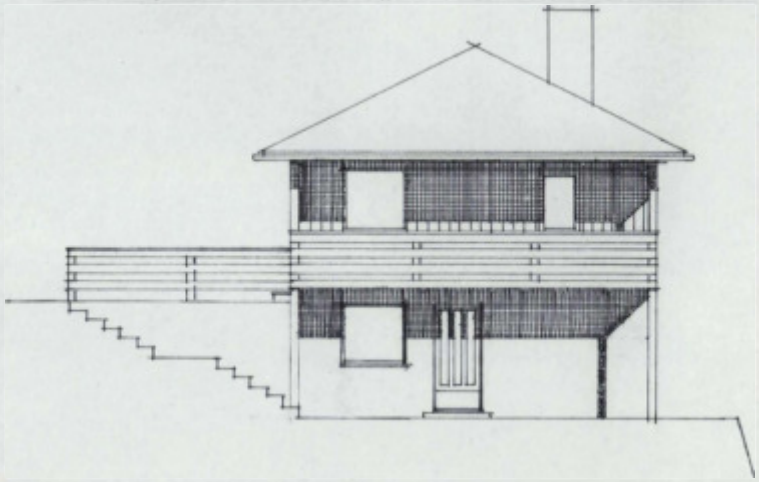
BERGEN DEN 2-5-1973. Nils Fiskerstrand ARK.

GENERASJONSBOLIG FOR
LOLA OG BJØRN HAUGLAND
FASADER. M=1:100.

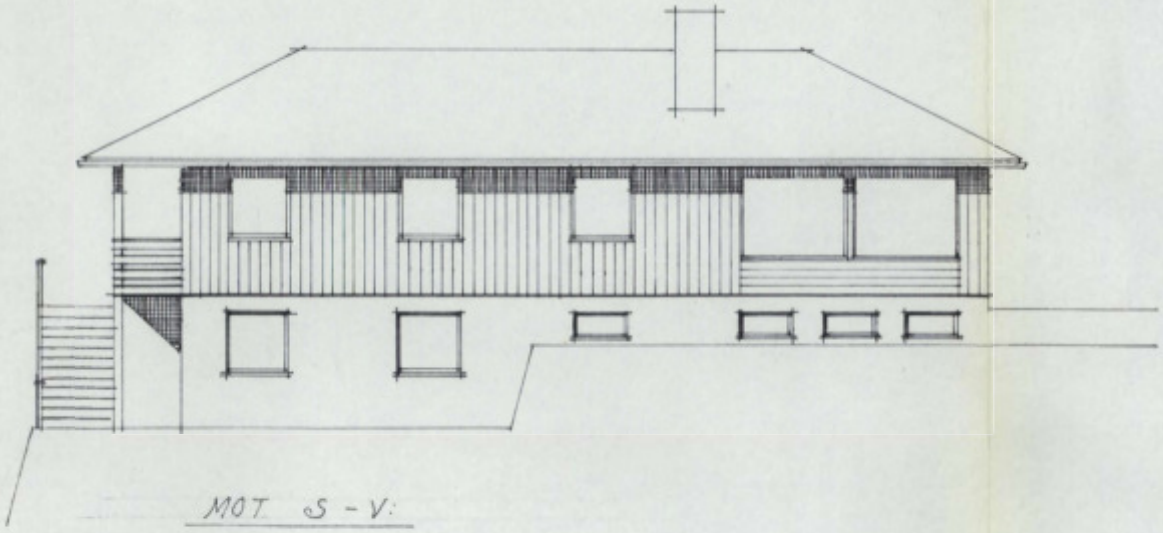
OS KOMM. ING. KONTOR
6. JULI 1973
Arkiv nr. 5031



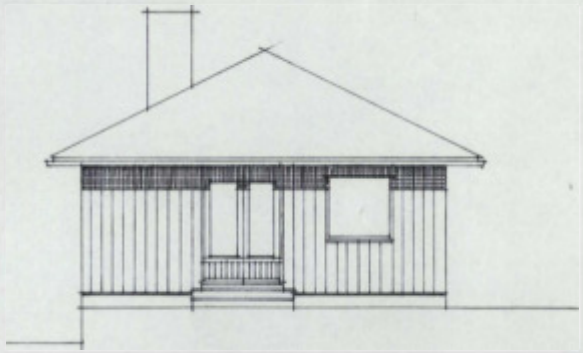
MOT N-Ø:



MOT N-V:



MOT S-V:



MOT S-Ø.

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 13/8 -73

BERGEN DEN 2-5-1973. Nils Fiskerstrand. ARK.

snitt A-A 1:50







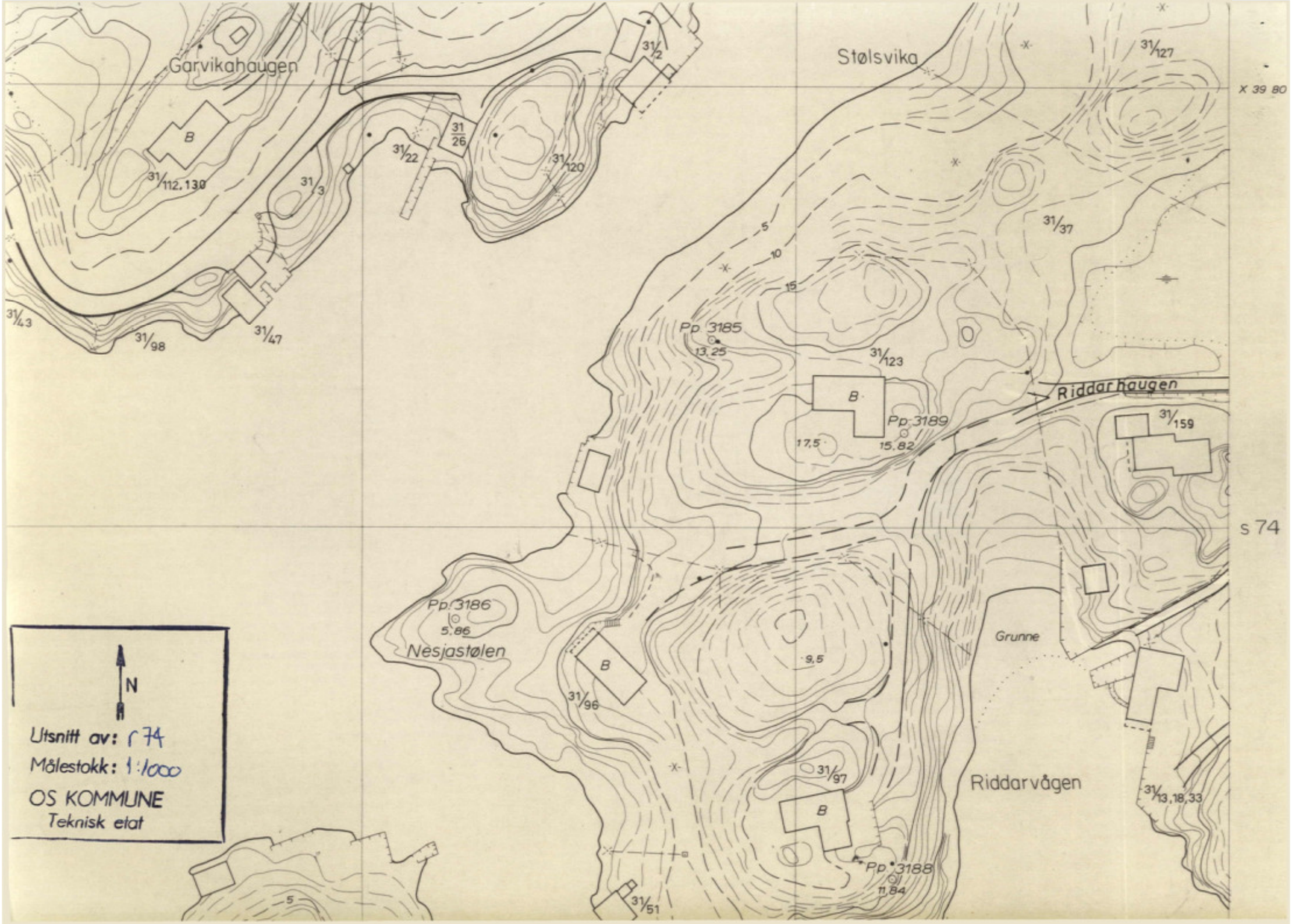
fasader mål 1:100

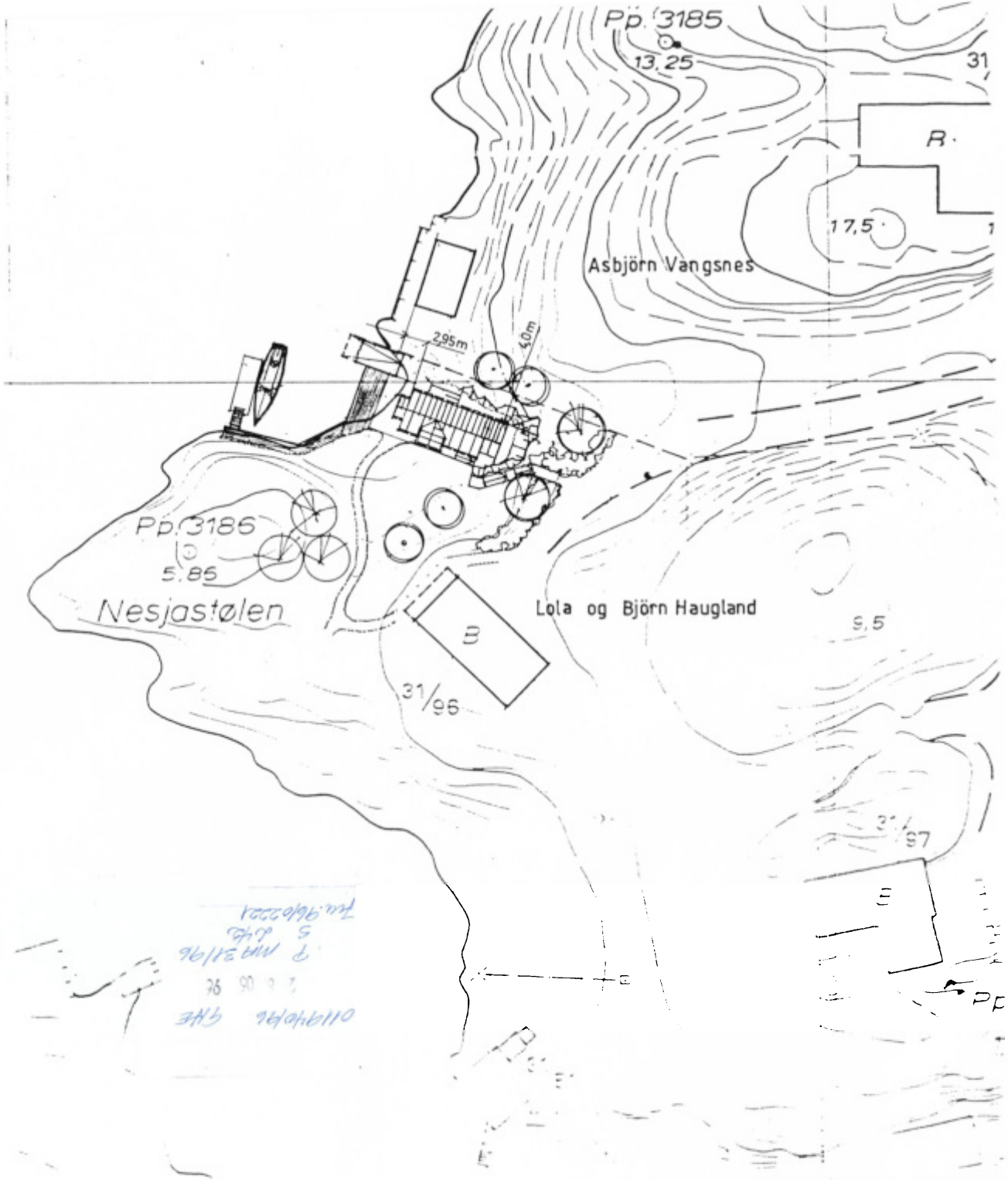
plan 1 etg mål 1:50

OS KOMMUNAL TEKNISK ETAT
28 AUG 1985
Arkiv nr. 80

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 7/10-85
Sak nr. 80/85

Bolig for Bjørn og Lola Haugland, Lepsøy


Garvikahaugen
Stølsvika
X 39 80
s 74
B
31/112.130
31/3
31/22
31/26
31/2
31/120
31/127
31/37
5
10
15
31/43
31/98
31/47
Pp 3185
13,25
31/123
B
Pp 3189
17,5
15,82
Riddarhaugen
31/159
Pp 3186
5,86
Nesjastølen
B
31/96
9,5
Grunne
31/97
B
Riddarvågen
31/13,18,33
Pp 3188
11,84
31/51
5
N
Utsnitt av: r 74
Målestokk: 1:1000
OS KOMMUNE
Teknisk etat



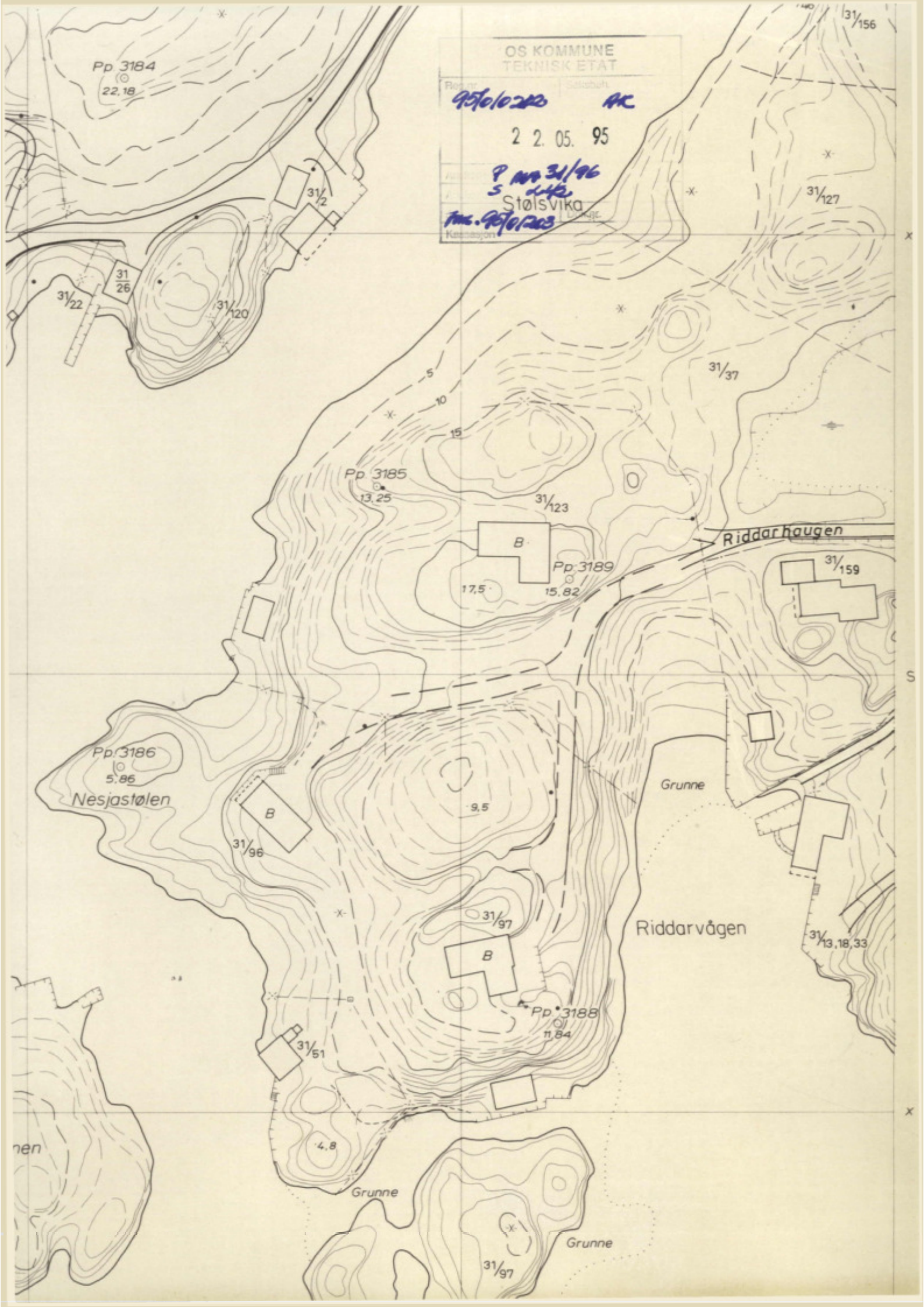
OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Reg.nr.	Saksbeh. ARøg
24. 05. 96	
Ark.kode P MA 31/96	
Ark.kode S 0002/95	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

Nøst for Lola og Bjørn Haugland
Gnr. 31 Bnr. 96, Lepsøy i Os kommune

SITUASJONSPLAN, M=1:500

Revidert november 1995, Bjørn-Atle Drange


OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
95/01282 AK
22.05.95
Pp 3184
22,18
31/2
31/26
31/22
31/120
31/156
31/127
Stølsvika
31/37
5
10
15
Pp 3185
13,25
31/123
B
Pp 3189
17,5
15,82
Riddarhaugen
31/159
Pp 3186
5,86
Nesjastølen
B
31/96
9,5
Grunne
Riddarvågen
31/97
B
Pp 3188
11,84
31/51
31/13,18,33
4,8
Grunne
Grunne
31/97

snitt A-A 1:50









fasader mål 1:100

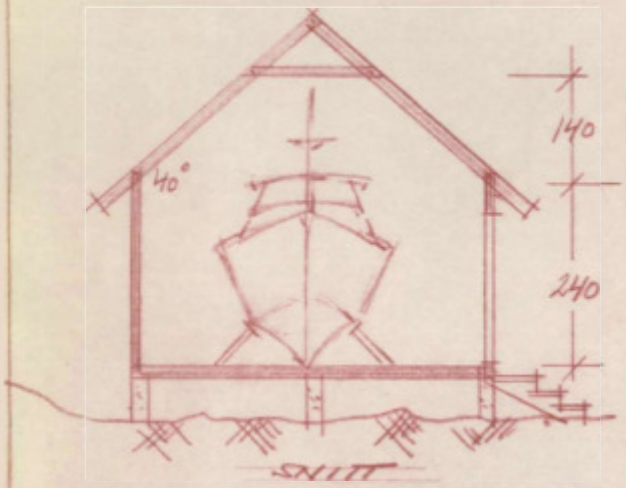
plan 1 etg mål 1:50

OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT
25 AUG. 1975

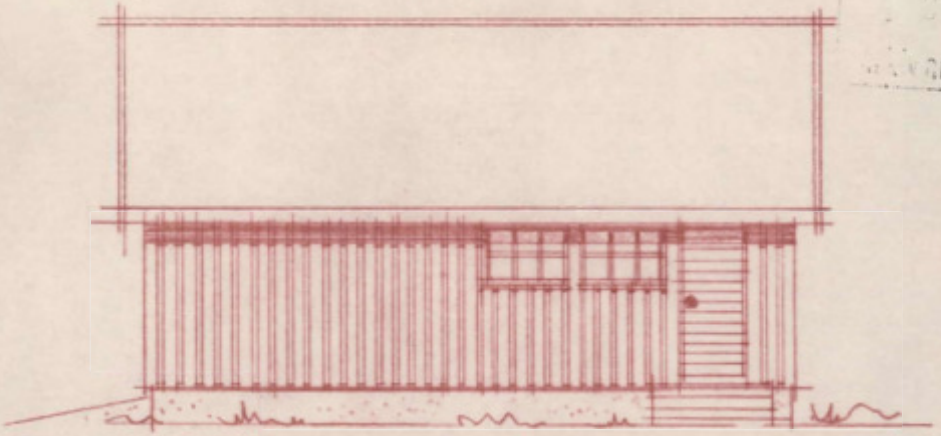
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent dato 7/10-75
Sak nr. 40/75

Bolig for Bjørn og Lola Haugland, Lepsøy

OS KOMM. ING.KONTOR
MRS. 1970
5031



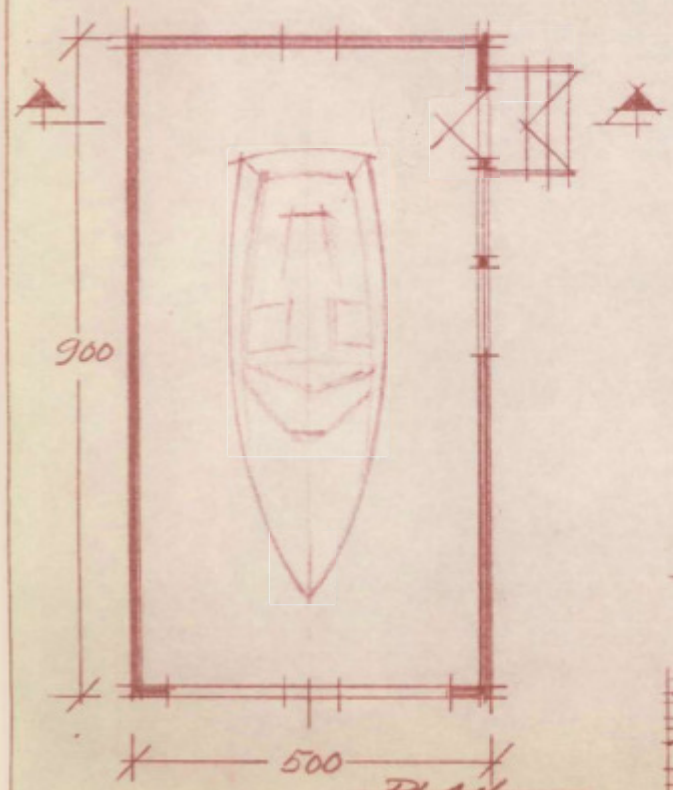
SNITT



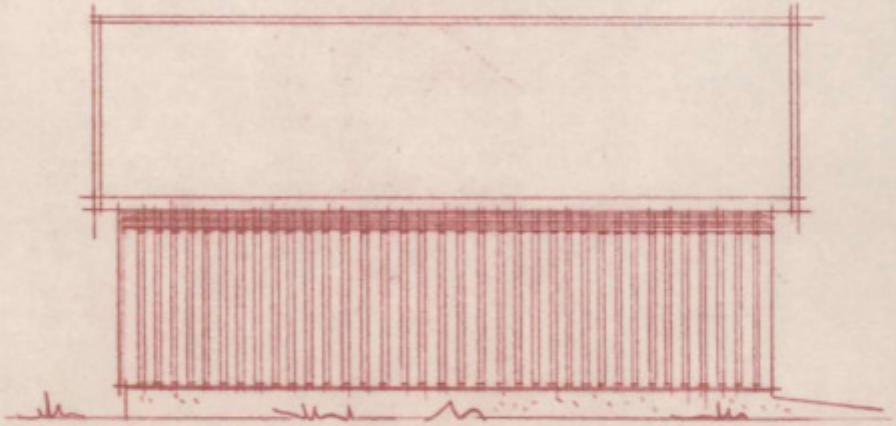
MOT SYD



MOT VEST



PLAN

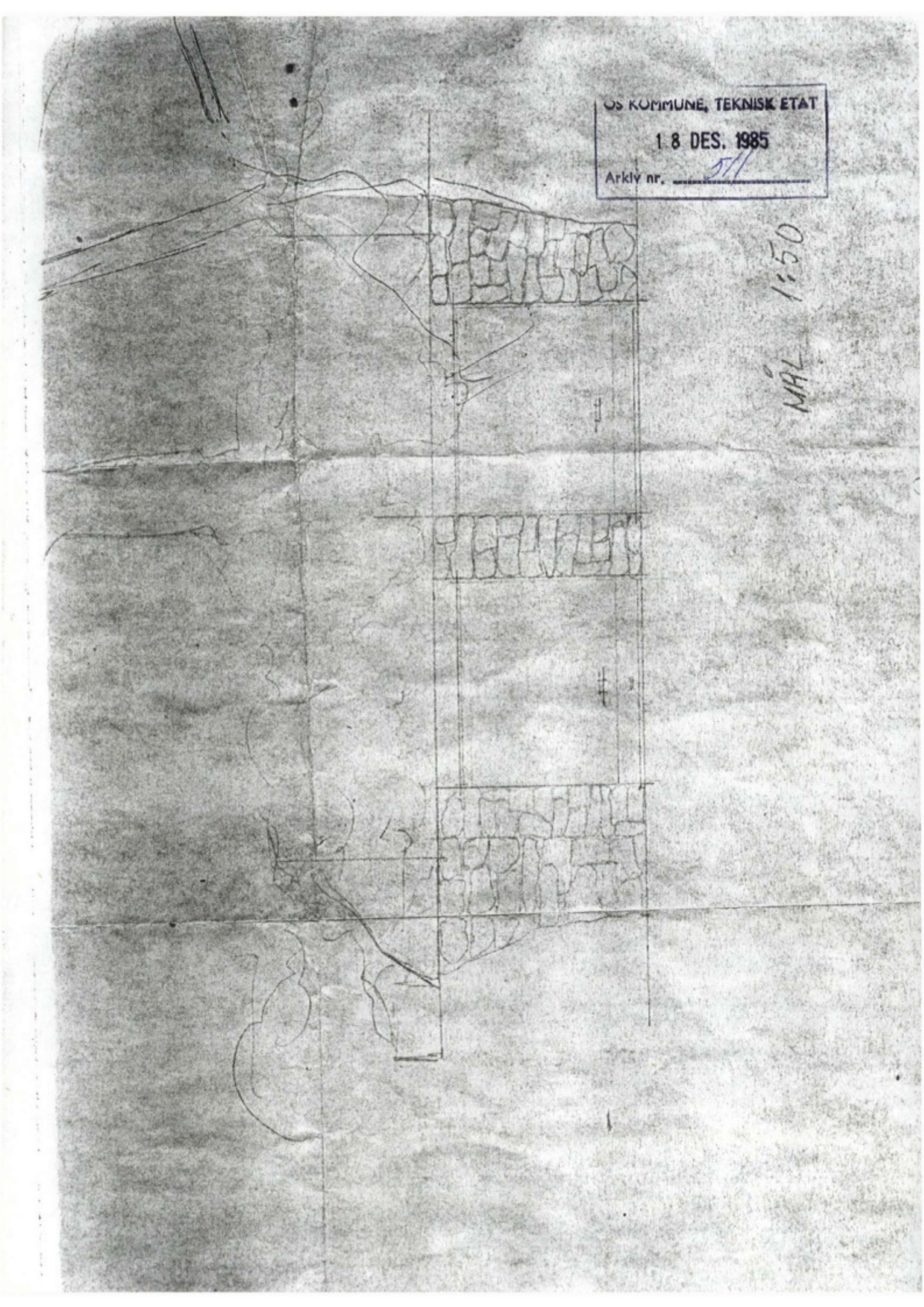


MOT NORD

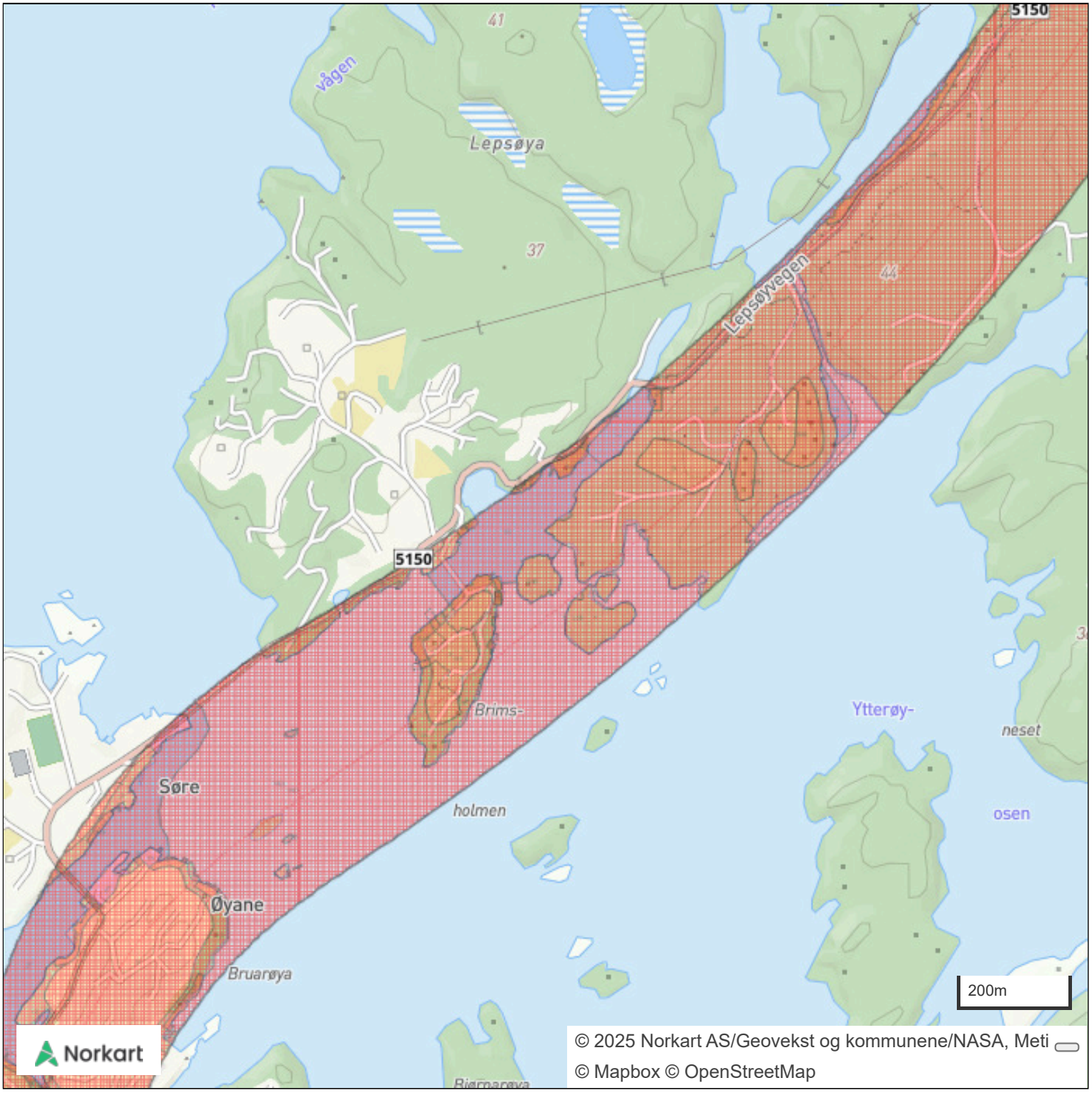


MOT ØST

NAUST PÅ HAUGSNESET GNR. 31 BNR. 96 LERØY FOR
LOLA HAUGLAND,
PLAN, SNITT OG FASADER I MÅL 1/100.
OSLO, 10/3-1970 - JON TYSNES, ARK. KLINGENBERGGT. 4 II, OSLO: T. 335395.


ØS KOMMUNE, TEKNISK ETAT
18 DES. 1985
Arkiv nr. 511
1:50
MÅL

Bjørnafjorden kommune



Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/96
Adresse: Riddarhaugen 127
Dato: 27.01.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



OS KOMMUNE.
Bygningsvesenet.

Lola og Bjørn Haugland,
5228 Lepsøy.

Bruksløyve. Bygningslova § 99 pkt. 2 og 3.

Etter synfaring 13/11-1974 gir ein hermed mellombels bruksløyve for bustadhus på eigedomen g.nr. 31 b.nr. 96 i Os.
Desse arbeida står att:

Utvendig.

1) **Balkong og understøtting av denne.**
2) **Støyping av trapp.**
3) **Gelender ved inngangsparti for hybelleilighet.**
4) **Grusing av atkomstveg.**

Ny synfaring for ferdigattest vil bli halden innan 31/12 - 1975.

Os, den 13/11 - 1974.
Kåre Herdlevær
Kåre Herdlevær.
Bygningssjef.

Bygningskontrollør.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Riddarhaugen 127
Gnr. 31 Bnr. 96 i Bjørnafjorden kommune

Oppdragsnummer:
106-24-0198

Meglerforetak: Bjørnefjorden AS
Saksbehandler: Espen Hjertholm
Telefon / Mobil: 56 30 32 30 / 45 23 27 53
E-post: espen.hjertholm@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater