Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørkesvingen 13, 6445 MALMEFJORDEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 63, bnr. 223

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2427 **Eiendomsverdi ref nr:** YF1378

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte
Eneboligen er oppført i 2019 og er fundamentert med støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon -/diffusjonssperre etter normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende royalimpregnert bordkledning. Det er montert musesperre i nedre del av ytterveggskonstruksjonen. Taket er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler i tre. Takkonstruksjonen er luftet fra raftene med luftespalte mellom undertak og yttertak. Taket er tekket med Decra/Powertekk-plater. Skorstein er utført med heldekkende pipebeslag, og det er montert snøfangere og stigetrinn på taket. Vinduer består av fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Ytterdører er fabrikkmalte med 3-lags glass, og hovedinngangsdør har elektronisk kodelås. Boligen har veranda, markterrasse, terrasseplatå ved inngangsparti og utvendige trapper i trekonstruksjon.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført i 2019 som en frittliggende enebolig i bindingsverkskonstruksjon. Ytterveggene er kledd med liggende royalimpregnert bordkledning. Taket er tekket med Decra/Powertekk-plater og har heldekkende pipebeslag, snøfangere og stigetrinn. Vinduer og ytterdører er fabrikkmalte trekonstruksjoner med 3-lags glass. Eiendommen har veranda, markterrasse, terrasseplatå ved inngangsparti samt utvendige trapper og gangarealer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig består boligen av laminatgulv, walls2paint-plater på vegger og malte slette himlinger. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Innvendige dører er fabrikkmalte glatte dører, og boligen har fabrikkmalt tretrapp med lakkerte heltre trinn. Boligen har isolert stålpipe med tilknyttet vedovn.

VÅTROM Gå til side

Boligen har vaskerom og bad i 1. etasje, bad tilknyttet hoveddelen i underetasjen samt bad tilknyttet utleiedelen i underetasjen. Vaskerommet er utført med vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger, våtromsplater på vegger og malt himling. Badene er utført med flislagte gulv og vinylbelegg med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte himlinger med innfelte spotlights. Sanitærutstyret består av servantinnredninger, vegghengte toaletter, dusjløsninger med glassvegger samt badekar på bad tilknyttet hoveddelen. Våtrommene er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg. Det er utført hulltaking og fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner uten registrering av forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader. Badet i utleiedelen er utført med tilsvarende materialvalg og standard som øvrige våtrom i boligen, med vinylbelegg på gulv, gulvvarme, våtromsplater på vegger og moderne sanitærutstyr.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har moderne kjøkken med funksjonelle løsninger og innredning tilpasset dagens standard. Kjøkkenet er integrert som en naturlig del av oppholdsarealene og fremstår med moderne materialvalg og utførelse fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har skjulte vann- og avløpsinstallasjoner med rør-i-rør-system for vann og plastavløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som betjener oppholdsrom og våtrom. Varmtvannsbereder er plassert innvendig i boligen. Boligen varmes opp med luft/luft varmepumpe, vedovn tilknyttet isolert stålpipe, samt gulvvarme på bad og vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Malmefjorden. Tomten er opparbeidet med asfalterte arealer, gangstier, trapper, terrasser og støttemurer. Terrenget er tilpasset boligens plassering og gir gode adkomstforhold rundt bygningen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Fra oppholdsrommene i loftsetasjen er det mer enn 5 meter fra underkant vindu til planert terreng. Det er montert brannstige på sørfasaden, men stigen mangler ryggbøyle. Forholdet avviker fra dagens krav til sikker rømning. Det anbefales å oppgradere rømningsløsningen slik at den tilfredsstiller gjeldende krav. Mangelfull rømningssikkerhet kan vanskeliggjøre evakuering ved brann.

Yttervegger av EPS-blokker i utleiedelen er ikke utført med brannteknisk beskyttelse i henhold til produsentens anvisninger. Det mangler nødvendig gipskledning eller utforing med minimum 50 mm mineralull bak brennbare overflater. Det anbefales å etablere godkjent brannbeskyttelse. Forholdet kan medføre raskere brannspredning enn forutsatt.

Ringmurselementer av EPS er ikke avsluttet i henhold til produsentens monteringsanvisning alle steder. Grunnmursplast er benyttet som synlig avslutning over terreng der det ikke er montert plater eller pussystem. EPS-materiale skal beskyttes av hensyn til blant annet brannsikkerhet. Det anbefales å etablere godkjent overflatebehandling, eksempelvis fiberarmert puss. Ubeskyttet EPS gir redusert brannmotstand og avviker fra anbefalt utførelse.

Eiendommen ligger innenfor et område registrert med skredfare. Det anbefales at interessenter setter seg inn i tilgjengelig informasjon fra offentlige registre og eventuelle geotekniske vurderinger. Skredfare kan medføre risiko for skade på personer og bygninger ved ekstreme hendelser.

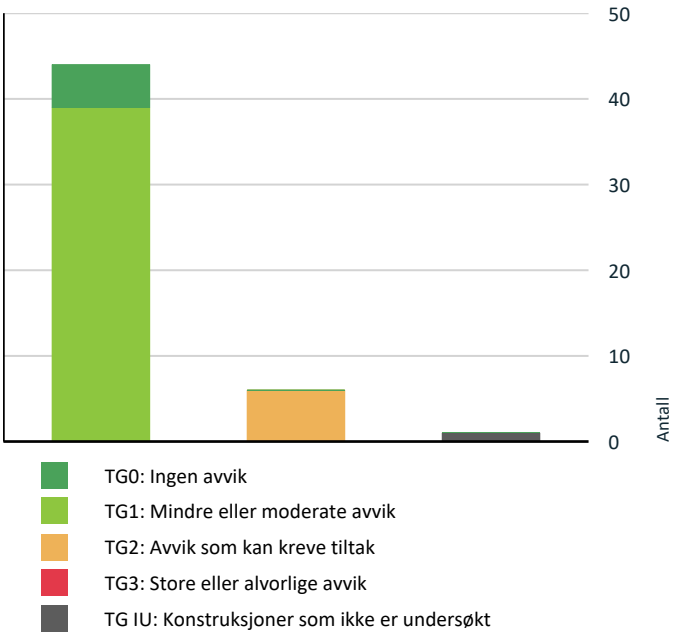
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Underetasje > Bad tilknyttet hoveddelen > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen holder gjennomgående god standard fra byggeåret 2019. Innvendig er det laminatgulv, walls2paint-plater på vegger og malte slette himlinger. Innvendige dører er fabrikkmalte glatte dører, og trapp er fabrikkmalt tretrapp med lakkerte heltre trinn og håndløpere på begge sider. Kjøkkenet har moderne innredning med integrerte løsninger. Vaskerommet er innredet med benkeskap og benkeplate fra Drømmekjøkken samt skyllekum i rustfritt stål. Badene har flislagte gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, innfelte spotlights og moderne sanitærutstyr. Tekniske installasjoner fremstår som moderne med balansert ventilasjonsanlegg, varmepumpe, elektrisk gulvvarme, isolert stålpipe og vedovn.

Vedlikehold
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt og med begrenset normal bruksslitasje sett opp mot alder. Royalimpregnert kledning medfører redusert vedlikeholdsbehov sammenlignet med tradisjonell trekledning. Terrasser, trapper og øvrige utvendige konstruksjoner fremstår normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med Decra/Powertekk plater fra byggeår. Taktekking er besiktiget fra taknivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.


Oversiktsbilde av taktekking, ingen avvik påvist.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i renner og nedløp.

TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse
Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.


Skortsein over tak.

TG 1 Utstyr på tak

Beskrivelse
Det er montert snøfangere og stigetrinn på taket som gir adkomst til skorstein for inspeksjon og feiing.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende royalimpregnert bordkledning fra byggeår. Det er montert musesperre i nedre del av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen er festet med spiker som flere steder er plassert omtrent midt på bordene. For denne typen liggende kledning skal innfesting utføres i nedre del av bordene i henhold til monteringsanvisning. Det er registrert kuving og deformasjoner i enkelte bord. Forholdet vurderes som en ikke fagmessig utførelse i henhold til normal byggeskikk og kan medføre økt risiko for videre deformasjoner og økt vedlikeholdsbehov over tid.

I henhold til NS 3600:2018 skal TG2 benyttes når det foreligger ikke fagmessig utførelse eller forhold som medfører behov for mindre reparasjoner eller vedlikehold. Da innfestingen avviker fra normal utførelse og det allerede er registrert deformasjoner i kledningen, vurderes forholdet å tilfredsstille kriteriene for TG2.

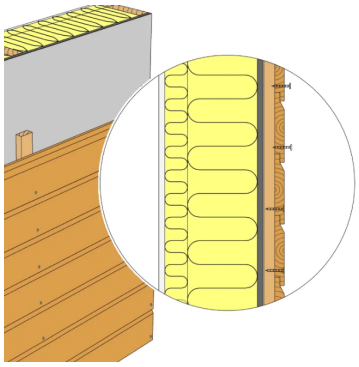
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert følgeskader som følge av forholdet på befaringstidspunktet. Feil innfesting kan imidlertid bidra til videre kuving, deformasjoner og økt vedlikeholdsbehov over tid. Forholdet anbefales fulgt opp ved fremtidig vedlikehold.



For liggende dobbelfalset kledning skal spikeren plasseres i den nedre tredjedelen av bordet, vanligvis cirka 25 til 30 mm opp fra den synlige underkanten.



Illustrasjon.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takkonstruksjonen er luftet fra raftene, med luftespalte mellom undertak og yttertak. Loftkonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere undertak, isolasjon eller øvrige bygningsdeler i takkonstruksjonen. Type undertak er ukjent.

Det ble ikke registrert tegn til skader, deformasjoner eller andre forhold som tyder på svikt i takkonstruksjonen fra innside og utvendige områder.

Ingen avvik ble registrert på befaringstidspunktet. Vurderingen er begrenset av at konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmaltmalte trevinduer med tre-lags glass fra byggeår.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte hovedytterdører, og fabrikkmalt balkongdør i tre med tre-lags glass. Hovedytterdør i hovedetasje har elektronisk kodelås. Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren i underetasje kniper i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justere døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en vestvendt veranda oppført i trekonstruksjon på ca. 5 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Verandaen har rekkverk av tre med målt rekkverkshøyde på ca. 102 cm.

Ved hovedinngangen er det oppført utvendig trapp med tilhørende terrasseplatå i trekonstruksjon på til sammen ca. 12 kvm.

Det er videre etablert gangsti med utvendig trapp opp til hovedplanet med et samlet areal på ca. 11 kvm.

I underetasjen er det en vestvendt markterrasse på ca. 12 kvm tilknyttet utleiedelen. Terrassen er oppført på terreng og gir direkte adkomst fra underetasjen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, veggene har walls2paint plater, malte slette himlinger. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at en endeskjøt i laminatgulvet i hallen ved trappen har åpnet seg. Årsaken kan være bevegelser i gulvkonstruksjonen, utilstrekkelig ekspansjonsmulighet eller normal krymping og bevegelse i materialene over tid. Forholdet er hovedsakelig av estetisk karakter og vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å kontrollere om skjøten kan sammenføyes eller utbedres lokalt. Dersom forholdet ikke utbedres, vil dette i hovedsak ha visuell betydning. Ved videre bevegelse kan åpningen øke og medføre økt risiko for slitasje eller skader på gulvets låsesystem.

Tilstandsrapport



Gulv på endeskjøt i hallen like ved trapp har åpnet seg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Loft:
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i rommet mot sør over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i rommet mot nord over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet mot sør er det målt ca. 7 mm. avvik. 8 mm. i rommet mot nord. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:
Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i hall over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i hall er det målt ca. 9 mm. avvik. 12 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte avvikene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

MERK:
Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i soverommet i utleiedelen mot sør. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 8,1 vektprosent. Verdiene som er avdekket er godt innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. Målte fuktverdier er godt innenfor akseptable grenseverdier og forholdet vurderes til TG1.

MERK:
Det bemerkes imidlertid at veggen ikke er utført i henhold til produsentens anvisninger for innvendig overflatebehandling av EPS-blokker. Ved bruk av trepanel, sponplater eller tilsvarende brennbare materialer kreves minimum 50 mm innvendig mineralullisolasjon, alternativt kledning med 13 mm gipsplater direkte mot konstruksjonen. Kravet er knyttet til brannsikkerhet og ikke fuktttekniske forhold. Det er ikke behov for tiltak knyttet til fuktforholdene basert på utførte målinger. Manglende brannteknisk kledning eller isolasjon medfører at konstruksjonen ikke tilfredsstiller gjeldende krav til innvendig brannbeskyttelse. Forholdet er nærmere omtalt under punktet "Helse, miljø og sikkerhet".



Hulltaking i soverommet i utleiedelen i rom under terreng. Ikke utslag på fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalt tretrapp med lakkerte heltre trinn. Håndløper montert på begge sider.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt slett himling. Rommet er innredet med benkeskap og benkeplate fra Drømmekjøkken med smarte løsninger. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt nedfelt skyllekum i rustfritt stål. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt slett himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fall/høydeforskjell i henhold til krav for vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.



Sluk, synlig vinylbelegg ført ned i sluken og korrekt klemt under klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med benkeskap og benkeplate fra Drømmekjøkken med smarte løsninger. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt nedfelt skyllekum i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, det er nedsenket dusjgrube, våtromsplater på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegg i glass. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtromsplater på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights.

MERK
Innerhjørne i våtsone/dusjen har ikke hjørneprofil, det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på at det er benyttet skjult hjørneprofil. Dette kan ikke kontrolleres uten inngrep. Ytterligere undersøkelser anbefales. Ingen skader påvist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med gulvvarme, nedsenket dusjgrube på minimum 10 mm. Fall/høydeforskjell i henhold til dagens krav.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk, det er spor etter membran som er klemt under klemringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegg i glass.

MERK:
Det mangler toalettlokk på toalettet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

Generell

Beskrivelse
Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, det er nedsenket dusjgrube, våtromsplater på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett, badekar og dusj med dusjvegg i glass. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Våtromsplater på vegger, malt slett himling med innfelte spotlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert ujevne glipper mellom sokkelflis og våtromsplater. Videre er fugemassen mellom sokkelflis og våtromsplater stedvis oppsprukket og med varierende utførelse. Forholdet vurderes som et utførelsesmessig avvik av mindre alvorlig karakter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å rense og fornye fugemassen i områdene med oppsprekking for å opprettholde et ryddig og vedlikeholdt uttrykk. Dersom forholdet ikke utbedres, vil dette i hovedsak ha estetiske konsekvenser. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at konstruksjonens funksjon er svekket. TG2 gis på bakgrunn av utførelsesavviket.



Sprukket silkonfuge mellom sokkelflis og bunnlist.



Ujevne glipper mellom sokkelflis og våtromsplater.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme, nedsenket dusjgrube på minimum 10 mm. Fall/høydeforskjell i henhold til dagens krav.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk. Spor etter membran klemt under klemring.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett, badekar og dusj med dusjvegg i glass.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har vinylbelegg gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt slett himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegg i glass. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, malt slett himling.

MERK:
Det er ikke fuget med egnet fugemasse mellom bunnlist og våtromsplater i områder definert som våtsone, ingen skader registrert i følge av dette, kan enkelt fuges nå i etterkant.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

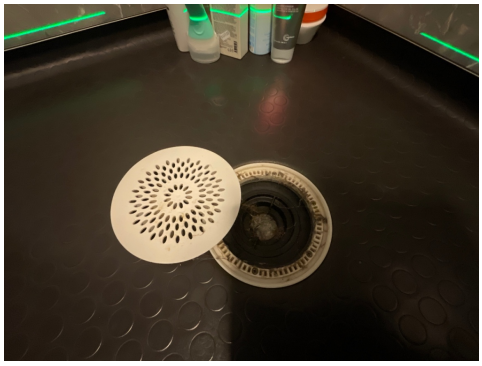
Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Lokalfall, fall og høydeforskjell i henhold til krav.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.



Sluk, synlig vinylbelegg ført ned i sluken og korrekt klemt under klemring.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegg i glass.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, walls2paint plater på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har finerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med ukjent avtrekk/løsning. Det er også avtrekk fra balansert ventilasjon i kjøkkenområdet.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I UTLEIEDELEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, walls2paint plater plater på vegger og malt slett himling. Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I UTLEIEDELEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med ukjent avtrekk/løsning. Det er også avtrekk fra balansert ventilasjon i kjøkkenområdet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør) med. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran plassert i fordelerskapet i badet tilknyttet hoveddelen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er plassert i vaskerom. Det er etablert tilluft til samtlige oppholdsrom med unntak av stue/kjøkken i utleiedelen. Avtrekk er etablert i våtrom og øvrige rom hvor dette er naturlig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at stue/kjøkken i utleiedelen ikke har tilluftsventiler. Oppholdsrom skal normalt ha balansert lufttilførsel for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon i rommet. Ved befaring var det registrert feilmelding på ventilasjonsaggregatet som indikerte feil på føler for utetemperatur. Etter befaring er det mottatt opplysninger fra eier om at alarmen er kvittert ut og at ventilasjonsanlegget fungerer normalt. Forholdet er derfor ikke videre vurdert som et avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft til stue/kjøkken i utleiedelen for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon og balansert luftutskifting.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue og er fra byggeår. Service er ikke utført.

Manglende jevnlig service kan medføre redusert effekt og økt slitasje på anlegget. Det anbefales service på varmepumpene minimum annethvert år. Uten jevnlig vedlikehold kan dette føre til redusert levetid etc.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på 282 liter fra byggeår, plassert i vaskerommet. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

TV/Internett

Beskrivelse

Det er innlagt fiber i boligen.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Skjult anlegg med automatsikringer, arbeid utført av iElektro. Sikringsskap plassert i vaskerom og i utleiedelen. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Fra byggeår

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

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplast utvendig langs grunnmuren. Basert på byggeår legges det til grunn at drenering og fuktsikring er utført etter normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, med drensrør langs grunnmurens såle, grunnmursplast og drenerende masser. Dreneringssystemet er ikke synlig og kan derfor ikke inspiseres direkte. Det ble ikke registrert tegn til sviktende drenering eller fuktinntrengning ved befaringstidspunktet. Konstruksjonen vurderes å ha forventet funksjon ut fra alder og observerte forhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført med armert betongsåle og prefabrikkerte ringmurselementer av EPS-isolasjon. Elementene er delvis kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater. På øvrige deler er grunnmursplast ført opp over terreng og benyttet som synlig avslutning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at ringmurselementene ikke er avsluttet i henhold til produsentens monteringsanvisning alle steder. Der det ikke er montert plater, er grunnmursplast ført opp over terreng som synlig overflate. Leverandørens anvisning tilsier at EPS-elementene skal avsluttes med godkjent pussystem eller annen godkjent utvendig kledning over terreng. Utførelsen vurderes som et avvik fra monteringsanvisningen. EPS-materiale skal ikke stå eksponert, blant annet på grunn av materialets brannteknisk egenskaper. Utførelsen avviker derfor fra leverandørens monteringsanvisning og anbefalt brannteknisk beskyttelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å avslutte ringmurselementene i henhold til leverandørens anvisninger, eksempelvis med fiberarmert pussystem eller annen godkjent overflatebehandling. Dersom forholdet ikke utbedres, vil EPS-materialet være utilstrekkelig beskyttet mot mekanisk påvirkning, UV-påkjenning og brann.



Oversiktsbilde der sluttførelse av grunnmur ikke er montert i henhold til monteringanvisning.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Fra oppholdsrommene i loftsetasjen er det mer enn 5 meter fra underkant vindu til planert terreng. Det er montert brannstige på sørfasaden, men stigen mangler ryggbøyle. Forholdet avviker fra dagens krav til sikker rømning. Det anbefales å oppgradere rømningsløsningen slik at den tilfredsstiller gjeldende krav. Mangelfull rømningssikkerhet kan vanskeliggjøre evakuering ved brann.

Yttervegger av EPS-blokker i utleiedelen er ikke utført med brannteknisk beskyttelse i henhold til produsentens anvisninger. Det mangler nødvendig gipskledning eller utforing med minimum 50 mm mineralull bak brennbare overflater. Det anbefales å etablere godkjent brannbeskyttelse. Forholdet kan medføre raskere brannspredning enn forutsatt.

Ringmurselementer av EPS er ikke avsluttet i henhold til produsentens monteringsanvisning alle steder. Grunnmursplast er benyttet som synlig avslutning over terreng der det ikke er montert plater eller pussystem. EPS-materiale skal beskyttes av hensyn til blant annet brannsikkerhet. Det anbefales å etablere godkjent overflatebehandling, eksempelvis fiberarmert puss. Ubeskyttet EPS gir redusert brannmotstand og avviker fra anbefalt utførelse.

Eiendommen ligger innenfor et område registrert med skredfare. Det anbefales at interessenter setter seg inn i tilgjengelig informasjon fra offentlige registre og eventuelle geotekniske vurderinger. Skredfare kan medføre risiko for skade på personer og bygninger ved ekstreme hendelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpte forskalingsblokker i betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med liggende royal impregnert bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Taktekking av decra/powertekk plater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, isolert leddport med el. portåpner. Strøm, sikringsskap, elbilader og lys innlagt.

Vedlikehold
Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

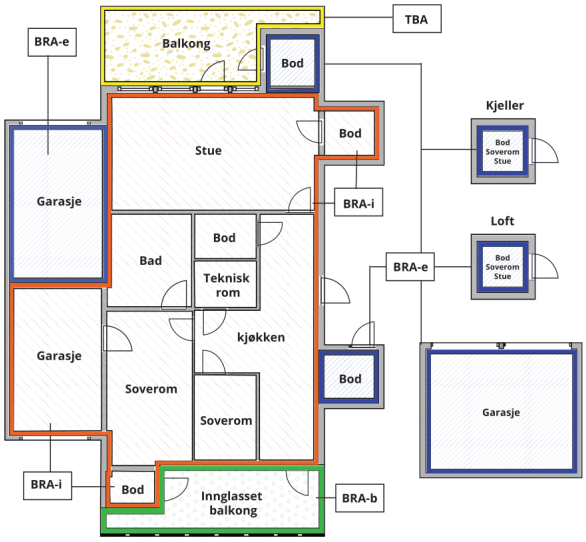
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	35			35	
1. etasje	75			75	28
Underetasje	70			70	12
SUM	**180**				**40**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Mediarom/soverom, soverom, gang, bod		
1. etasje	Stue/kjøkken, vaskerom, bad, hall m/trapp		
Underetasje	Gang m/trapp, to soverom, bad tilknyttet hoveddelen, bad/vaskerom i utleiedelen, entré, stue/kjøkken i utleiedelen		

Kommentar

Det ble forevist tegninger ved befaringen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at tegningene er byggemeldte eller godkjente av kommunen. Fremlagte tegninger samsvarer i hovedsak med boligens faktiske planløsning og bruk på befaringstidspunktet. Det bemerkes at rommet benevnt som sovealkove i utleiedelen fremstår som et soverom ved befaring. Rommet er avskilt med dør og har vindu mot det fri. Vinduet er ikke inntegnet på fremlagte tegninger. Rommet tilfredsstiller etter takstmannens vurdering nødvendige krav til rom for varig opphold og benyttes naturlig som soverom. Det foreligger imidlertid et avvik mellom fremlagte tegninger og dagens utførelse.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Edvard Heimen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	63	223		0	829 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørkesvingen 13

Hjemmelshaver
Heidem Facility Services AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Malmefjorden i Hustadvika kommune.

Adkomstvei

Ukjent om vegen er privat eller kommunal.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt/regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde med høytliggende plassering og gode utsiktsforhold. Tomten er skrånende og opparbeidet med asfaltert adkomst, gårdsplass, gruslagte arealer og støttemurer i betongstein for håndtering av terrengforskjeller. Det er gode parkeringsforhold på egen tomt og i frittliggende garasje. Terrenget rundt boligen fremstår hensiktsmessig opparbeidet med fall bort fra bygningen.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	
2	18.06.2026	Laste ned ny versjon for å få tekstfil til eiendomsmegler. Ingen endringer er foretatt.

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 ren 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.

• 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/YF1378

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