

Tilstandsrapport

📍 Friluftsvegen 21, 5310 HAUGLANDSHELLA

📖 ASKØY kommune

gnr. 18, bnr. 402

Areal (BRA): Enebolig 218 m²



Befaringsdato: 02.03.2023

Rapportdato: 06.03.2023

Oppdragsnr.: 20932-1255

Referansenummer: XF1323

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST** AS
Ingeniør & Takstmann

Gyldig rapport
06.03.2023

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig



Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



**BANG
TAKST**
Ingeniør & Takstmann

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET:

Enebolig oppført over to etasjer med tilhørende garasje.
Terrasse vendt mot sørøst på ca. 50 m².

SAMMENDRAG:

Den aktuelle boligen fremstår i normal stand i forhold til byggets alder. En må likevel være oppmerksom på at en bolig som er oppført i 1986 vil ha tilstandssvekkelser på grunn av alder, byggeskikk og forventet gjenstående brukstid på bygningsdeler. De må påregnes oppgradering og modernisering.

Se rapport forøvrig for detaljert beskrivelse av bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Saltak tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Det ble påført takfornyning rundt 2017.

Takrenner, nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og skvettbeslag i plast.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalskledning.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.

Vinduer:

Malte vinduer med to-lags isolerglass i trekarmer fra byggeår.

Ytterdører:

Ytterdør med dørblad i teak fra byggeår.

Terrasse:

Terrasse vendt mot sørøst på ca. 50 m².

Trapper:

Enkel tretrapp på boligens sørside.

INNENDIG

[Gå til side](#)

ROMBESKRIVELSE

1. ETASJE

Stue: 40,5 m²

Laminat på gulv, strukturtapet på vegger og takplater i himling. Rentbrennende vedovn.

Kjøkken: 14,2 m²

Laminat på gulv, strukturtapet på vegger og takplater i himling.

Grovkjøkken: 5,4 m²

Fliser på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

Gang: 4,6 m²

Parkett på gulv, tapet på vegger og takplater i himling. Tilkomst til kaldloft via loftsluke.

Bad 1: 6,3 m²

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Soverom 1: 11,7 m²

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling. Innebygget garderobeløsning.

Soverom 2: 11,5 m²

Laminat på gulv, strukturtapet på vegger og takplater i himling. Innebygget garderobeløsning.

KJELLER

Entré: 3,9 m²

Fliser på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.

Hall m/trapp: 16,4 m²

Fliser på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.

Vaskerom: 6,3 m²

Belegg på gulv, strie på vegger og takplater i himling.

Bad: 5,5 m²

Belegg på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Kontor: 8,4 m²

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.

Kjellerstue: 29,5 m²

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling. Eldre vedovn.

Bod: 10,7 m²

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

VASKEROM

Areal: 6,3 m²

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, strie på vegger og takplater i himling. Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Inneholder: Utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin

BAD 2:

Areal: 6,3 m²

Bad med keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Elektrisk vifte i himling og plastsluk (trolig av eldre alder). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Inneholder: Baderomsmøbel med heldekkende servant, speil/skap m/belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett.

BAD 1

Areal: 5,5 m²

Eldre bad med belegg på gulv, tapet på vegger og takplater i himling. Elektrisk avtrekksvifte i himling.

Inneholder: Baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Areal: 14,2 m²

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask. Ventilator integrert i overskap. Fronter, benkeplate og vask, samt plater mellom overskap og benkeplate ble byttet rundt 2019. Skrog er hovedsakelig fra antatt byggeår.

Inneholder:

Komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøle/fryseskap.

GROVKJØKKEN

Areal 5,4 m²

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannrør av kobber. Stoppekran er plassert på kontor i kjeller.

Avløpsrør av plast i boligen.

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.

Eldre varmtvannsbereder på 194 liter.

ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg av eldre alder.

Sikringsskap er plassert i entré

Skrusikringer.

Inntakssikringer (3x63 ampere).

Jordfeilbryter (63 ampere)

BELYSNING

Vanlig belysning.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Rentbrennende vedovn i stue.

Varmekabler i entré, hall m/trapp, soverom 1, kjellerstue og vaskerom og begge bad.

BRANNTEKNISKE FORHOLD:

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

Drenering:

Tilbakefylt med antatt drenerende masser av sprengstein/kult.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur og fundamenter i betong/murkonstruksjon. Pusset og malt overflate.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	TOTALT	P-ROM	S-ROM
ETASJE			
1. etasje	97	97	0
Kjeller	121	82	39
Sum	218	179	39

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

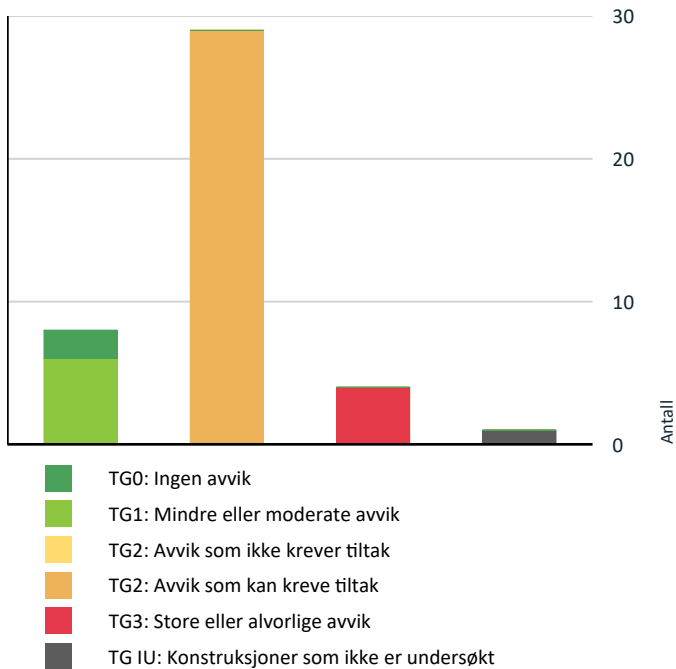
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt byggemeldte (stemplede) tegninger, tegninger/lovlighet er derfor ikke kontrollert. I følge fremviste tegninger på befaringen er det avvik fra dagens bruk, men det er usikkert om dette er gjeldende tegninger.

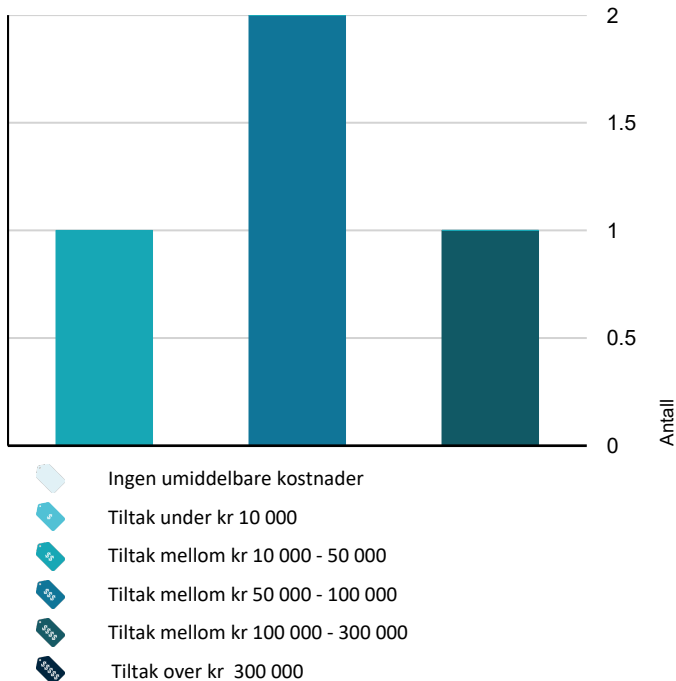
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Det kan derfor forekomme skjulte avvik i den forbindelse (bak f.eks. møbler/innbo etc.).

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
- Punktert glass i balkongskyvedør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Lekkasje fra terrasse (TG3).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad: 5,5 m² [Gå til side](#)

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

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har tettesjikt fra byggeår, må det påregnes oppgradert i tiden som kommer. Tettesjikt har passert anbefalt brukstid. Våtrom oppført før 1997 får automatisk TG3 pga. gjeldende forhold iht. veiledning fra Norsk Takst.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom: 6,3 m² [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har tettesjikt fra byggeår, må det påregnes oppgradert i tiden som kommer. Tettesjikt har passert anbefalt brukstid. Våtrom oppført før 1997 får automatisk TG3 pga. gjeldende forhold iht. veiledning fra Norsk Takst.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Kjøkken > Avtrekk > Grovkjøkken: 5,4 m²

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.
- Det ble ikke registrert musesperre/lusing.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.
- Flere vinduer er trege å åpne og lukke.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til standard/sikkerhet.
- Store åpninger mellom trinn.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje (gjelder eldre overflater).
- Hull i himling i garasje.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Liten sprekk i ildfast stein.
- Eldre pipe. Det var begrenset med tilkomst for å inspisere synlig pipe over tak i sin helhet.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Plast (dampsperre) i påforet vegg mot terreng. Merk at dette var normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Flere dører i boligen tar i karm.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 1: 6,3 m²

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vindu i våtsonen (dusjsonen). Løsningen eller byggematerialet er uegnet



Våtrom > Overflater Gulv > Bad 1: 6,3 m²

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert bom samt løs flis ved dør til rommet.
- Avvik i fallforhold/høydeforskjell fra sluk til topp flis ved dørterskel. Begrenset med fall på badet



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 1: 6,3 m²

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ukjent membranløsning i kombinasjon med antatt gammel sluk hvor membran er smurt ned på denne.

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken: 14,2 m² [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder på original skapinnredning (elde/slitasje).

! Kjøkken > Overflater og innredning > Grovkjøkken: 5,4 m² [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

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

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

- Elde/slitasje. Det ble registrert irr på synlige rør.

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg av eldre alder.
Sikringsskap er plassert i entré
Skrusikringer.
Inntakssikringer (3x63 ampere).
Jordfeilbryter (63 ampere)

BELYSNING

Vanlig belysning.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
Rentbrennende vedovn i stue.
Varmekabler i entré, hall m/trapp, soverom 1, kjellerstue og vaskerom og begge bad. Det er også varmekabler i utvendig sandgrav.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Drenering under plate ved lysgrav (ved kjellervindu) er ukjent.

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

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.
- Noe avskalling på mur.
- Noen sprekker.

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

Det er påvist andre avvik:

- En del begroing mellom betongheller.

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

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert sprekker/riss i utvendige betongplattinger.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1986

Kommentar

Kilde: Infoland Ambita

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Saltak tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Det ble påført takfornyning rundt 2017.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertaket.

Tiltak

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

- Merk at takfornyelse har begrenset levetid og ikke må sees på som en erstatning av taktekkingen.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og skvettbeslag i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

TG 2

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Elde/slitasje.
 - Det ble ikke registrert musesperre/lusing.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må påregnes vedlikehold.
 - Det bør etableres musesperre/lusing.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon med tresperrer. Inspisert fra kaldloft via loftstrapp. Merk at det var noe begrenset med tilkomst for å inspisere undertaket i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det vil være naturlig å gjøre evt. tiltak ved utskifting av taktekkingen.

Vinduer

TG 2

Malte vinduer med to-lags isolerglass i trekarmer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Elde/slitasje.
 - Flere vinduer er trege å åpne og lukke.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Vinduer av eldre alder er mot slutten av sin levetid, hvor det må påregnes utskifting i nær fremtid. Tidspunkt er vanskelig å anslå da dette avhenger av flere forhold. Merk at det kan være vanskelig å avdekke om vinduer er punktert.

Dører

TG 2

Ytterdør med dørblad i teak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Elde/slitasje

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må påregnes vedlikehold eller evt. utskifting av dør.

Balkongdør

TG 3

Balkongskyvedør med isolerglass fra antatt byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Punktert glass i balkongskyvedør.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må påregnes utskifting av balkongdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse vendt mot sørøst på ca. 50 m².

Materialer:

Impregnerte terrassebord.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- lekkasje fra terrasse (TG3).

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må påregnes utbedring av lekkasje. Terrassebord må fjernes, for å etablere ny tekking/tetting ned til bod. Evt. råteskadet materiell må skiftes. Kostnadsestimat omfatter kun forhold som er vurdert til TG3.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

TG 2

Enkel tretrapp på boligens sørside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til standard/sikkerhet.
- Store åpninger mellom trinn.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Trappen fungerer for dagens bruk, men det bør vurderes å lage en ny trapp som tilfredsstillende dagens krav.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Overflater ble visuelt kontrollert. Flere av overflater i boligen er av eldre alder. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje (gjelder eldre overflater).
- Hull i himling i garasje.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Overflater skiftes/fornyes etter ønske/behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv på grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt måling av ujevnheter ved lasermåling. Se kommentarer under avvik.

MÅLTE HØYDEFORSKJELLER:

1. etasje
Mellom 0-19 mm i stue/kjøkken (TG2).
Mellom 0-12 mm i øvrige rom (TG1).

Kjeller:
Mellom 0-14 mm (TG1)

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter i eldre boliger.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstillende nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon

TG 2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe:

Elementpipe fra byggeår.

Ildsted:

Murt peis med rentbrennende vedovn med glassfront av antatt nyere alder i 1. etasje.

Eldre vedovn i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Liten sprekk i ildfast stein.
 - Eldre pipe. Det var begrenset med tilkomst for å inspisere synlig pipe over tak i sin helhet.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Det vurderes ikke for å være behov for tiltak vedr. liten sprekk i ildfast stein.
 - Det må påregnes sprekker/avskallinger etc. på eldre pipe. Overvåk tilstanden.
 - Konf. feier/brannvesen vedr. evt. tiltak.

Rom Under Terreng

TG 2

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i påforet kjellervegg, uten å avdekke unormale fuktforhold. Se kommentarer for andre avvik

Merk:

Det må alltid må påregnes noe risiko for fuktinntregning fra terreng pga. eldre betongmur i kombinasjon med eldre drenering. Vurdering gjelder for det aktuelle området hvor det ble foretatt målinger.

Kjellergulv er antatt bygget opp etter byggeårets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav til isolasjon etc. som bygget ikke vil innfri. Det vil alltid være noe større risiko for f.eks. fukt fra grunn for denne type konstruksjoner av alder/byggeskikk. Det kan være skjulte forhold som ikke er avdekket grunnet møblering, innbo etc. Det må påregnes tilstrekkelig lufting via åpne ventiler/vinduer for denne type konstruksjoner.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Plast (dampsperre) i påforet vegg mot terreng. Merk at dette var normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke behov for tiltak. Overvåk situasjonen.

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp med håndløper og rekkverk med stående spiler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Profilerte, malte kompartdører av eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Flere dører i boligen tar i karm.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at dette kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.

VÅTROM

KJELLER > BAD: 5,5 M²

Generell

TG 3

Eldre bad med belegg på gulv, tapet på vegger og takplater i himling. Elektrisk avtrekksvifte i himling.

Inneholder: Baderoms møbel med heldekkende servant, speilskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Vurdering / konklusjon:

Badet er av eldre dato. Det må påregnes oppgraderinger. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av veiledning til ny forskrift for våtrom oppført før 1997, uten at det blir gjort en fullstendig tilstandsvurdering.



Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har tettesjikt fra byggeår, må det påregnes oppgradert i tiden som kommer. Tettesjikt har passert anbefalt brukstid. Våtrom oppført før 1997 får automatisk TG3 pga. gjeldende forhold iht. veiledning fra Norsk Takst.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt måling av fuktighet i vegg med fuktprobe, samt gjort visuell inspeksjon ved boring av hull. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold.



Måling med fuktprobe. Det ble også boret hull på 73 mm i diameter for visuell inspeksjon.



1. ETASJE > BAD 1: 6,3 M²

Generell

Bad med keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Elektrisk vifte i himling og plastsluk (trolig av eldre alder). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Inneholder: Baderoms møbel med heldekkende servant, speil/skap m/belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Vurdering:

Badet fremstår som praktisk og funksjonelt.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Vindu i våtsonen (dusjsonen). Løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Merk at det ikke er behov for tiltak per i dag da det benyttes dusjkabinett.

Overflater Gulv

TG 2

Det ble gjort visuelt kontroll av overflater samt forsiktig "banking" på fliser for å avdekke evt. bom. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

FALLFORHOLD:

Det ble målt 10 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel (krav min. 25 mm). Begrenset med fall i rommet forøvrig. Det er ikke gjort dusjtest pga. dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Det ble registrert bom samt løs flis ved dør til rommet.
 - Avvik i fallforhold/høydeforskjell fra sluk til topp flis ved dørterskel. Begrenset med fall på badet

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør fortsatt benyttes dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Ukjent membranløsning i kombinasjon med antatt gammel sluk hvor membran er smurt ned på denne.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør fortsatt benyttes dusjkabinett,.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke spesielle avvik. Normal slitasje (en må være oppmerksom på at baderomsinnredning har begrenset levetid).

Ventilasjon

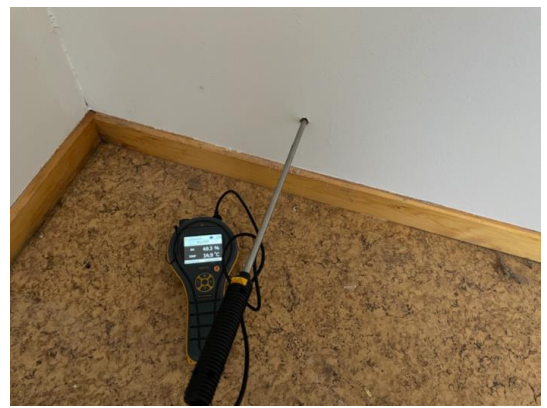
TG 1

Elektrisk styrt vifte med med fuktsensor i himling. Tilluft via luftespalte under dør og vindusventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt måling av fuktighet i vegg med fuktprobe, samt gjort visuelt inspeksjon ved boring av hull. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold.



Måling med fuktprobe. Det ble også boret hull på 73 mm i diameter for visuelt inspeksjon.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM: 6,3 M²

Generell

TG 3

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, strie på vegger og takplater i himling. Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Inneholder: Utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin

Vurdering / konklusjon:

Vaskerommet er av eldre dato. Det må påregnes oppgraderinger. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av veiledning til ny forskrift for våtrom oppført før 1997, uten at det blir gjort en fullstendig tilstandsvurdering.



Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har tettesjikt fra byggeår, må det påregnes oppgradert i tiden som kommer. Tettesjikt har passert anbefalt brukstid. Våtrom oppført før 1997 får automatisk TG3 pga. gjeldende forhold iht. veiledning fra Norsk Takst.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Se eget punkt vedr. tilliggende konstruksjoner til bad i kjelleretasje. Det ble også gjort forsøk med fuktprobe på vegg i rommet mot utslagsvask, uten å avdekke unormale fuktforhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN: 14,2 M²

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske. Ventilator integrert i overskap. Fronter, benkeplate og vask, samt plater mellom overskap og benkeplate ble byttet rundt 2019. Skrog er hovedsakelig fra antatt byggeår.

Inneholder:

Komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøle/frysescap.

Vurdering / konklusjon:

Kjøkkenet fremstår som praktisk og funksjonelt, men en må være oppmerksom på at deler av innredning er fra byggeår.

Årstall: 1986

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder på original skapinnredning (elde/slitasje).

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag.

Avtrekk

TG 1

Ventilator integrert i overskap. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Merk at det må påregnes jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > GROVKJØKKEN: 5,4 M²

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske.

Vurdering / konklusjon:

Kjøkkenet er praktisk og funksjonelt for sin funksjon som grovkjøkken. Normal slitasje.

Årstall: 2019

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Avtrekk

TG IU

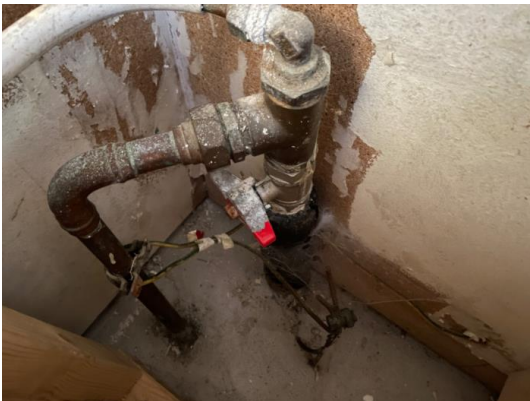
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber. Stoppekran er plassert på kontor i kjeller. Det ble gjort funksjonstest av denne, uten å avdekke avvik.



Vurdering av avvik:

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

- Elde/slitasje. Det ble registrert irr på synlige rør.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må sikres tilluft og avtrekk i alle rom, spesielt i kjelleretasjer er dette viktig for denne type bygg pga. alder/konstruksjon.

Varmtvannstank

TG 2

Eldre varmtvannsbereder på 194 liter, plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg av eldre alder.
Sikringssskap er plassert i entré
Skrusikringer.
Inntakssikringer (3x63 ampere).
Jordfeilbryter (63 ampere)

BELYSNING

Vanlig belysning.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
Rentbrennende vedovn i stue.
Varmekabler i entré, hall m/trapp, soverom 1, kjellerstue og vaskerom og begge bad. Det er også varmekabler i utvendig sandgrav.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. 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?
Ukjent
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
6. 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
Ukjent
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

10. 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

På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg såfremt det ikke foreligger eller kan fremskaffes dokumentasjon/samsvarserklæringer for alle arbeider som er gjort med anlegget og/eller hvis anlegget er av eldre alder.



Branntekniske forhold



Røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat vil bli skiftet ifb. med salg (opplyst på befaringsrapport).
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Tilbakefylt med antatt drenerende masser av spengstein/kult.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Drenering under plate ved lysgrav (ved kjellervindu) er ukjent.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. drenering fra lysgrav.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur og fundamenter i betong/murkonstruksjon. Pusset og malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.
- Noe avskalling på mur.
- Noen sprekker.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

Betongheller

TG 2

Betongheller rundt deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- En del begroing mellom betongheller.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

Betongplattinger

TG 2

Betongplattning i fremkant av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert sprekker/riss i utvendige betongplattinger.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for tiltak (ved evt. fuging vil trolig riss komme igjen).

Terrengforhold

TG 0

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger av antatt eldre alder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Merk at det ikke er mulig å si noe om tilstanden utover vurdering av alder. Det må gjøres nærmere undersøkelser med f.eks. kamerainspeksjon eller lignende for å si noe om denne. Dette utføres av spesialfirma.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	97	97	0	Stue: 40,5 m ² , Kjøkken: 14,2 m ² , Grovkjøkken: 5,4 m ² , Gang: 4,6 m ² , Bad 1: 6,3 m ² , Soverom 1: 11,7 m ² , Soverom 2: 11,5 m ²	
Kjeller	121	82	39	Entré: 3,9 m ² , Hall m/trapp: 16,4 m ² , Vaskerom: 6,3 m ² , Bad: 5,5 m ² , Kontor: 8,4 m ² , Kjellerstue: 29,5 m ² , Soverom 3: 7,6 m ²	Bod: 10,7 m ² , Garasje: 27,1 m ²
Sum	218	179	39		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Innvendige vegger utgjør ca. 9,2 m² av bruksarealet.

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene.

TAKHØYDER

2,39 (målt i stue i 1. etasje)

2,43 (målt i kjellerstue)

ANDRE AREALER

Bod i kjeller med utvendig adkomst med gulvflate på 12 m². Merk at arealet stedvis ikke er mulig å måle grunnet lav takhøyde/avstand mellom bjelkelag.

KOMMENTAR TIL AREALBEREGNINGEN

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggeteknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt byggemeldte (stemplede) tegninger, tegninger/lovlighet er derfor ikke kontrollert. I følge fremviste tegninger på befaringen er det avvik fra dagens bruk, men det er usikkert om dette er gjeldende tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2023	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	18	402		0	1094.4 m ²	Kilde: Infoland Ambita	Eiet

Adresse

Friluftsvegen 21

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kollevåg, like ved Kollevåg friluftsområde og seilforeningen. Gangavstand til buss, barnehage, barneskole og nærbutikk. 5 min med bil til Ravnanger senter. 12 - 15 min med bil til Kleppstø med kommuneadministrasjon, hurtigbåtterminal og Askøybroen. Kleppstø senter har alle nødvendige servicetilbud. Gode rekreasjonsmuligheter i skog og mark, eller ved sjø. Gangavstand til aktivt båtsportsmiljø. Barnevennlig boligområde.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
KOMMUNEDALENS AREALDEL 2012-2023

Området er regulert til boligbebyggelse.

Ytterligere reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. Konf. Askøy Kommune.

Om tomten

Egen tomt på 1094.4 m². Tomten er opparbeidet med belegningsstein, murer, plen, terrasser, trapper, plattinger, prydbusker og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
15 000	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Ordrebekreftelse		Tilsendt på e-post.	Fremvist	0	Nei
Rekvirent		Rekvirent har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Tegninger		Div. tegninger fremvist på befaring (ukjent om disse er byggemeldt).	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XF1323>

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