

Tilstandsrapport

📍 Festningsvegen 33, 5315 HERDLA

📖 ASKØY kommune

Gnr. 42, Bnr. 245, Snr. 1

Areal (BRA): Tomannsbolig 191 m²



Befaringsdato: 11.08.2022

Rapportdato: 18.08.2022

Oppdragsnr: 20334-1236

Referansennummer: MI1077

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Vår ref: Kristoffer Bjerk
Hansen



Gyldig rapport
18.08.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Bjerk Takst As

Bjerk Takst As ble stiftet 03.01.2013 av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har erfaring som tømmer og byggmester før han ble takstmann. Bjerk Takst utfører ca. 400 rapporter pr. år, for det meste tilstandsrapporter, verditakster og forenklete verddivurderinger.



Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstmann
18.08.2022 | LAKSEVÅG

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
936 32 622

Rapportansvarlig
Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstmann
post@bjerk-takst.no
936 32 622



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, annek, 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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! 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:

Del av tomannsbolig over to plan.
Terrasse rundt boligen på 92,7 m²
(herav 18,6 m² overbygget) med
utgang fra stue/kjøkken og soverom.
Garasje med en biloppstillingsplass.

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter
og betongtakstein.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner
med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon/loft:

Saltak.
Konstruksjon av w-takstoler.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Ytterdør: Finert dørblad med
felt av isolerglass.
Ytterdør garasje: Hvitt dørblad.
Terrassedører: Malte dørblad med
felt av isolerglass.

Terrasse:

Terrasse rundt boligen på 92,7 m²
(herav 18,6 m² overbygget) med
utgang fra stue/kjøkken og soverom.

Utvendige trapper:

Tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom u.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv,
malt platekledning på vegger
og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Laminat på gulv,
malt platekledning på vegger
og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv,
malt platekledning på vegger
og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv,
malt platekledning på vegger
og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Rom 1.etg:

- Gang: Parkett på gulv,
malt platekledning på vegger
og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling
- Stue: Parkett på gulv,
malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov: Parkett på gulv,
malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger.
Iht. radonkart ligger eiendommen på
«høy radon aktsomhetsgrad».

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.
Sotluke i gang u.etg.

Rom under terreng:

Utforete vegger i u.etg. dette ansees
som risikokonstruksjon.
Hulltaking er ikke foretatt
pga. tilliggende konstruksjoner.

Innvendige trapper:

Trapp med åpne trinn.
Behandlete overflater i trapp.

Hvite profilerte dørblad.

- Dør med glassfelt mellom entré-gang
og gang-stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad i u.etg:

Areal: 8,5 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, boblebadekar, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Avtrekkventil i himling.

Sluk av plast.

Vaskerom:

Areal: 4,4 m².

Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventil i himling.

Sluk av plast.

Bad i 1.etg:

Areal: 4,5 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Avtrekkventil i himling.

Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkken løsning

Parkett på gulv,

malt platekledning på vegger og i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Fire overskap med glassfronter.

Inneholder: Benkeplate i stein,

underlimt stål vaskekum, ventilator i platetopp

og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp med induksjon.

- Dampovn.

- Varmeskuff.

- Oppvaskmaskin.

- Kjølelåsørne.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannforsyningsrør:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på vaskerom.

Volum: 198 liter. Produsert: 2016.

Andre installasjoner:

Sentralstøvsuger med motor på vaskerom.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i bod.

Inneholder: Automatsikringer

(jordfeilautomater) og strømmåler.

Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 10 stk.

10 ampere: 8 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i entré, gang, begge sov, bad, vaskerom, bod u.etg. og bad 1.etg.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

Terrengforhold:

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er hellende.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Bygningen har utvendig vann

og avløpsrør av ukjent type.

Offentlig vann via private stikkledninger.

Felles privat septiktank med ukjent utførelse.

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U.etg.	125	53	72
1.etg.	66	66	0
Sum	191	119	72

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

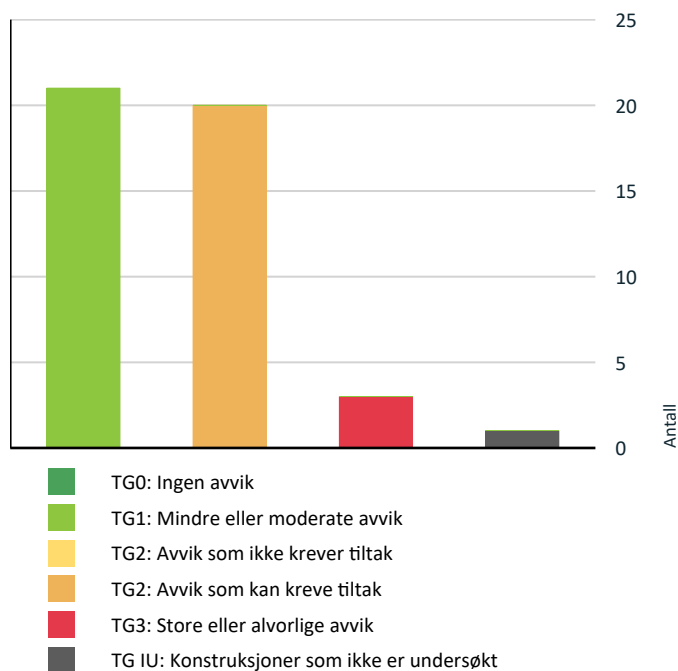
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tilleggsdel bak garasje (del av garasje og garasjebod) er ikke med på tegning.

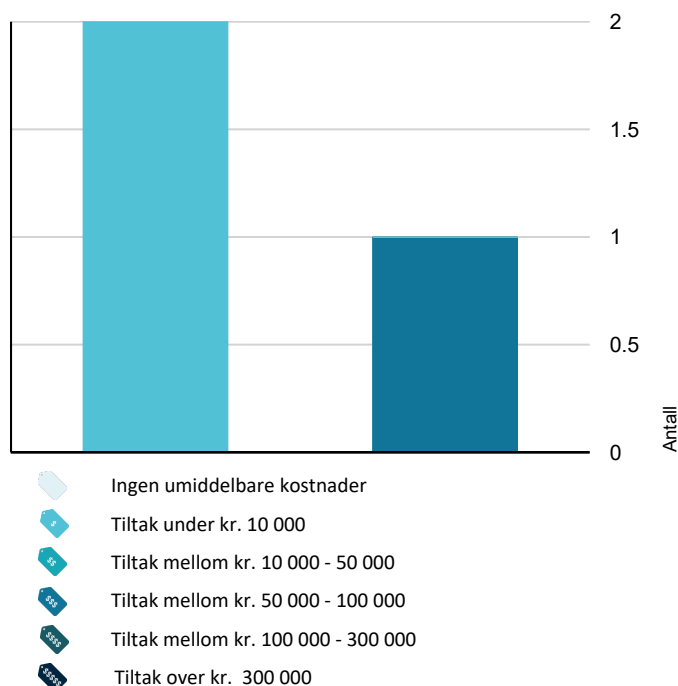
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Kostnadsestimat : Under 10 000
 - Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.
Kostnadsestimat : Under 10 000
 - Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Terreng faller inn mot bygning.
- Terreng faller mot bakkant av garasjen.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Fuktig klima i garasje og tilhørende bod.
- Fukt fra terreng i garasje og tilhørende bod.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendige beslag en antatt brukstid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en antatt brukstid på 20-30 år.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Kledning ved garasje gå under asfalt.
- Mangler hjørnelist på kledning ved garasje.
- Bakside av garasje kledd med baderomsplater, fukt i konstruksjon.
- Skade i pyntbord til altansøyle ved ytterdør.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vinduene står værutsatt til, en del utvendig slitasje.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Svellinger i ytterdør.

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

Det er avvik:

- Stedvis noe bruksslitasje.
- Mindre vannskade i parkett etter plante i stue/kjøkken.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er registrert typisk "kjellerlukt". Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

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

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

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

- Under anbefalt fall til sluk.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

- Membran under keramiske fliser har en antatt brukstid på 10-20 år.

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

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Noe vekkaskede murfuger i dusjsonen.
- Under anbefalt fall på gulv.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

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

Det er avvik:

- Avskallinger i speil.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Under anbefalt fall.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard

Boligen har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, trenger noe oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Byttet innerdører i 2.etg (3 stk).
2019	Modernisering	Nytt kjøkken.
2019	Modernisering	Overflater med golv i stove, på kjøkken gang og soverom i 2.etg. oppgradert 2019
2020	Modernisering	Skifta plater bakerst i rom bak garasje pga. fukt. Skifta fra gipsplater til baderoms panel.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
 - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utvendige beslag en antatt brukstid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en antatt brukstid på 20-30 år.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Kledning ved garasje gå under asfalt.
- Mangler hjørnelist på kledning ved garasje.
- Bakside av garasje kledd med baderomsplater, fukt i konstruksjon.
- Skade i pyntbord til altansøyle ved ytterdør.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak.
Konstruksjon av w-takstoler.

Vinduer

TG 2

Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduene står værutsatt til, en del utvendig slitasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Vinduene fungerer med avviket.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Ytterdør: Finert dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør garasje: Hvitt dørblad.
Terrassedører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svellinger i ytterdør.

Tiltak

- Tiltak:
- Døren fungerer med avviket.
- Døren byttes for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse rundt boligen på 92,7 m² (herav 18,6 m² overbygget) med utgang fra stue/kjøkken og soverom. Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående/liggende bord og 6" toppbord. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper

TG 3

Tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Rom u.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 1.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater. Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk. S-rom er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis noe bruksslitasje.
- Mindre vannskade i parkett etter plante i stue/kjøkken.

Tiltak

- Tiltak:
- Bygningsdelen fungerer med avviket,
- Overnevnte forhold utbedres for å lukke avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger.
Iht. radonkart ligger eiendommen på
«høy radon aktsomhetsgrad».

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.
Sotluke i gang u.etg.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng

TG 2

Utforete vegger i u.etg. dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er ikke foretatt pga. tilligende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
 - Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
 - Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Fuktig klima i garasje og tilhørende bod.
- Fukt fra terreng i garasje og tilhørende bod.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp med åpne trinn.
Behandlete overflater i trapp.

Mrk:

- Lysåpning trapp: 10,5 cm, bør ikke være over 10 cm.
- Høyde rekkverk: 89,5 cm, bør ikke være under 90 cm.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Hvite profilerte dørblad.
- Dør med glassfelt mellom entré-gang og gang-stue/kjøkken.

VÅTROM

U.ETG. > BAD

Generell

Areal: 8,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,
toalett, boblebadekar, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekkventil i himling.
Sluk av plast.

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Membran under keramiske fliser har en antatt brukstid på 10-20 år.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, boblebadekar, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

1. ETG. > BAD

Generell

Areal: 4,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekkventil i himling.
Sluk av plast.

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avskallinger i speil.

Tiltak

- Tiltak:
- Bygningsdelen fungerer med avviket.
- Speil byttes for å lukke avvik.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

U.ETG. > VASKEROM

Generell

Areal: 4,4 m².
Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i himling.
Sluk av plast.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt strie på vegger og takplater i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Fire overskap med glassfronter.
Inneholder: Benkeplate i stein, underlimt stål vaskekum, ventilator i platetopp og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Dampovn.
- Varmeskuff.
- Oppvaskmaskin.
- Kjølehjørne.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 198 liter. Produsert: 2016.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Sentralstøvsuger

TG 1

Sentralstøvsuger med motor på vaskerom.
- Opplyst bare brukt en gang, fungerte fint.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap i bod.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.
Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 10 stk.
10 ampere: 8 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i entré, gang, begge sov, bad, vaskerom, bod u.etc. og bad 1.etc.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2019 og 2021.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja , medan eg har budd her.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut i fra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier har kjøpt nytt brannslukningsapparat etter befarings.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Røykvarsler i gang, begge soverom, vaskerom, bod u.etc. og stue/kjøkken 1.etc.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur/fundamenter av betong.

Terrengforhold

TG 3

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er hellende.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- Terreng faller mot bakkant av garasjen.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Bygningen har utvendig vann og avløpsrør av ukjent type.
Offentlig vann via private stikkledninger.
Felles privat septiktank med ukjent utførelse.

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?

Aralet 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 bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Tomannsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U.etg.	125	53	72	Entré , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Vaskerom	Bod , Garasje , Garasjebod
1.etg.	66	66	0	Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Bad	
Sum	191	119	72		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer i U.etg:

- Entre: 4,2 m².
- Gang: 11,5 m².
- Sov 1: 13,6 m².
- Sov 2: 8,8 m².
- Bad: 8,5 m².
- Vaskerom: 4,4 m².
- Bod: 8,2 m².
- Garasje: 49,0 m².
- Garasje bod: 11,9 m².

- Ca. 5,2 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 1.etg:

- Gang: 6,0 m².
- Stue/kjøkken: 42,3 m².
- Sov: 11,7 m².
- Bad: 4,5 m².

- Ca. 1,9 m² går vekk i innvendige vegger.

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Tilleggsdel bak garasje (del av garasje og garasjebod) er ikke med på tegning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt kjøkken 2019.

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	Tilstede	Rolle
11.8.2022	Kristoffer Bjerk Hansen Frøydis Lygre	Takstmann Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	42	245		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Festningsvegen 33

Hjemmelshaver

Lygre Frøydis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Områdebeskrivelse:

Landlig beliggenhet i ett etablert boligområdet.

Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse og eneboliger.

Kort vei til skole, barnehage og buss. Ca. 7 minutter med bil til butikk på Fromreide senter. Herdla er et populært område for friluftsliv. Mange benytter de lange rullesteinstrendene på vestsiden av øyen til turer. Videre er stiene i naturreservatet populære til fotturer. Området egner seg godt til fritidsfiske både fra land og båt. Herdla golfklubb har egen ni hullsbane på Herdla.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp/septik.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

For opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Annen informasjon:

Grunnkrets: Skansen.

Valgkrets: Askøy nord.

Kirkesogn: Herdla.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

Parkering

Parkering til en bil i garasje.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

Ingen servitutter registrert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 025 000

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/MI1077>

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