

# Tilstandsrapport

📍 Strusshamnvegen 54, 5302 STRUSSHAMN

📖 ASKØY kommune

# gnr. 10, bnr. 138

Areal (BRA): Enebolig 254 m<sup>2</sup>, Garasje 45 m<sup>2</sup>, Garasje 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.05.2023

Rapportdato: 25.05.2023

Oppdragsnr.: 20334-1473

Referansenummer: VH4551

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Gyldig rapport  
25.05.2023

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 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 verdivurderinger.



### Rapportansvarlig



Kristoffer Bjerk Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
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
- løse gjenstander 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

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 over tre plan med utleieleilighet i deler av u.etg.  
Sørvendt altan på 45,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Sørvendt altan på 24,9 m<sup>2</sup> med utgang fra sov 1.  
Sørvendt terrasse på 28,7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken leilighet.  
To frittliggende garasjer på 44,8 m<sup>2</sup> og 46,1 m<sup>2</sup>.

## Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1935 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

## Enebolig - Byggeår: 1935

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

## Taktekking:

Taksperrer er teknet med sutak, leker og skifertakstein.

## Nedløp og beslag:

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

## Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

## Takkonstruksjon:

Mansardtak.  
Konstruksjon av taksperrer.  
Koffertloft med tilgang fra loftsluke fra gang 2.etg.

## Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

## Dører:

Ytterdør utvendig bod: Hvitt dørblad.  
Ytterdør leilighet: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass.  
Terrassedør leilighet: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.  
Terrassedør u.etg. hoveddel: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.  
Ytterdør 1.etg: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass.  
Altandør 1.etg: Hvite dørblad med felt av isolerglass.  
Altandør 2.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

## Altan:

Sørvendt altan på 45,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Sørvendt altan på 24,9 m<sup>2</sup> med utgang fra sov 1.  
Altanen er belagt med taktekkning.

## Terrasse:

Sørvendt terrasse på 28,7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken leilighet.

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

## Rom leilighet:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.

## Rom u.etg. hoveddel:

- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Kjellerstue: Laminat på gulv, mdf panel på vegger

# Beskrivelse av eiendommen

og malt platekledning i himling.

## Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Trappegang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

## Rom 2.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

## Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

## Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

## Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.  
Det er ikke installert ildsted i boligen.  
Sotluke i u.etg. og loft.

## Rom under terreng:

Utforete vegger i u.etg. dette ansees som risikokonstruksjon.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

## Innvendig trapp:

Hvitmalt trapp med lukkede trinn.  
Behandlede overflater i trinn.

## Innvendige dører:

Hvite profilerte dørbled.  
- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue/kjøkken leilighet.  
og entré/gang-kjøkken 1.etg.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad u.etg: (leilighet)

Areal: 6,6 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk avtrekksventil i vegg.  
Sluk av plast.

## Bad u.etg:

Areal: 4,7 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser og mosaikk fliser på vegger og malt platekledning i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og boblebadekar.  
Elektrisk avtrekksventil i vegg.  
Sluk av plast.

## Vaskerom:

Areal: 3,7 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.  
Inneholder: Benkeplate, hyller og opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk avtrekksventil i vegg.  
Sluk av plast.

## Bad 2.etg:

Areal: 4,4 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.  
Avtrekksventil i himling.  
Sluk av plast.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Kjøkken: (leilighet)

Åpen stue/kjøkkenløsning.  
Laminat på gulv, mdf panel på vegger  
og malt platekledning i himling.  
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Fire overskap med glassfronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate,  
stål vaskeikum, ventilator  
og opplegg for oppvaskmaskin.  
Kitchen boards over deler av benkeplaten.

## Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/ frys.

## Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Kjøkken 1.etg:

Areal: 17,1 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger  
og malt platekledning i himling.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
To overskap med glassfronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate,  
kompositt vaskeikum, ventilator  
og opplegg for oppvaskmaskin.  
Keramiske fliser over benkeplaten.

## Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.

## Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

Toalett rom:  
Areal: 2,7 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger  
og malt platekledning i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil  
og vegghengt toalett.  
Avtrekkventil i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

## Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varme sentral:

Varmepumpe i trapp.

## Varmtvann:

Varmtvannsbereder på teknisk rom leilighet.  
Volum: 198 liter. Produsert: 2013.

Varmtvannsbereder på vaskerom hoveddel.  
Volum: 198 liter. Produsert: 2004.

## Elektrisk anlegg:

Sikringsskap på teknisk rom.  
Inneholder: Automatsikringer  
(jordfeilautomater) og strømmåler.  
Hovedsikring på 50 ampere.

## Kurser:

25 ampere: 1 stk.  
15 ampere: 7 stk.  
13 ampere: 1 stk.

## Sikringsskap i entré/gang

Inneholder: Automatsikringer,  
jordfeilbrytere og strømmåler.  
Hovedsikring på 63 ampere.

## Kurser:

20 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 8 stk.  
10 ampere: 5 stk.

## El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i hele leiligheten, bad,  
kjellerstue og vaskerom u.etg, entré/gang,  
toalett og kjøkken 1.etg. og på bad 2.etg.  
- Varmepumpe i trapp.

## Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat  
og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Byggegrunn:

Det er byggegrunn av fjell.

## Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

## Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong, naturstein og leca.

## Terrengforhold:

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

## Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vannrør av plast.

Utvendige avløpsrør av plast og betong.

Opplyst offentlig vann via private stikkledninger.

Opplyst septiktank ved flaggstang.

## Septik:

Septiktanken er opplyst av betong.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U.etg. leilighet	58	55	3
U.etg. hoveddel	24	23	1
1.etg.	98	98	0
2.etg.	74	74	0
<b>Sum</b>	<b>254</b>	<b>250</b>	<b>4</b>
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	45	0	45
2.etg.	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	46	0	46
<b>Sum</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>46</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

#### Garasje

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

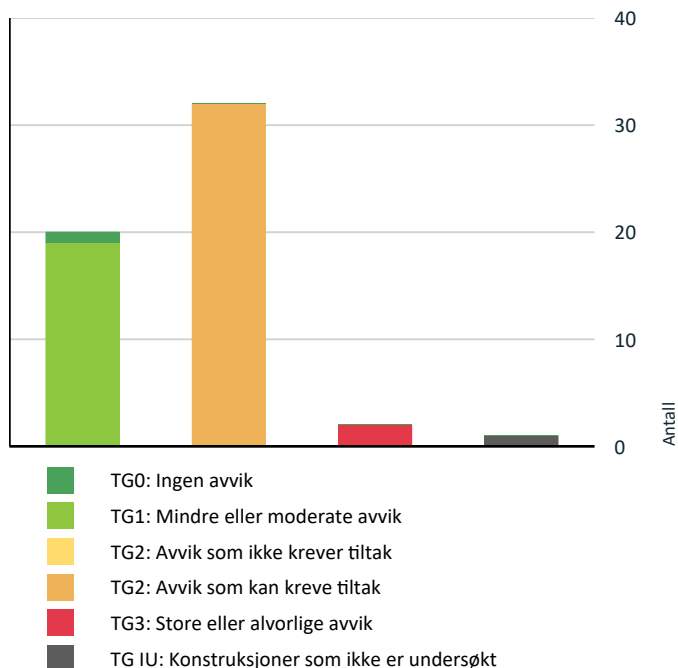
#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke framvist tegninger.



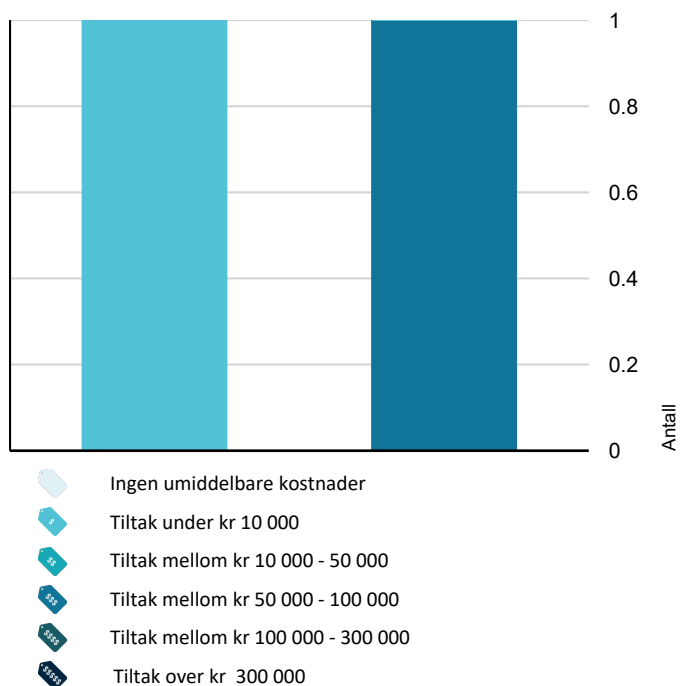
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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.

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom.** [Gå til side](#)  
Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap på teknisk rom.  
Inneholder: Automatsikringer  
(jordfeilautomater) og strømmåler.  
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:  
25 ampere: 1 stk.  
15 ampere: 7 stk.  
13 ampere: 1 stk.

Sikringsskap i entré/gang  
Inneholder: Automatsikringer,  
jordfeilbrytere og strømmåler.  
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:  
20 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 8 stk.  
10 ampere: 5 stk.

El. oppvarming:  
- Opplyst varmekabler i hele leiligheten, bad,  
kjellerstue og vaskerom u.etg, entré/gang,  
toalett og kjøkken 1.etg. og på bad 2.etg.  
- Varmepumpe i trapp.

mrk:  
- Spotter i garasje er montert av selger selv (TG:3).



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom.**

[Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



**Utvendig > Takteking**

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



**Utvendig > Nedløp og beslag**

[Gå til side](#)

Takrenner har punktvis lekkasjer.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



**Utvendig > Veggkonstruksjon**

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

Undertaket er misfarget.  
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



**Utvendig > Dører**

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Utett mellom karm-dør terrassedør i leilighet.
- Svellinger i tilsetning rundt ytterdør i leilighet.
- Skader i dør til utvendig bod.



**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ved befaring pågikk det arbeider med enkelte søylepunkt.



**Utvendig > Altan 2.etg.**

[Gå til side](#)

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



**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 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.  
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad



**Innvendig > Pipe og ildsted**

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Pipevanger er ikke synlige.



**Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad.**

[Gå til side](#)

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.



**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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Under anbefalt fall til sluk.



**Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad.**

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Sprekker flere steder i silikonfuge.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Bom registrert i enkelte fliser.  
- Begrenset tilkomst under boblebadekar.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Stedvis under anbefalt fall.  
- Ved befaring manglet to gulvfliser, opplyst de skal monteres før salg.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Bom i enkelte fliser.  
- Noe vekkaskede murfuger i dusj.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## ! Våtrom > Ventilasjon > Bad. [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Slitasje i benkeplate ved vask og oppvaskmaskin.  
- Enkelte fronter tar.  
- Hakk i front til fryseskap og i sokkel under vask.

## ! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ventilatoren virker ikke på alle stegene.

## ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Ved befaring var det naturlig avtrekk på toalett, opplyst at det skal monteres loft vifte.

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

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

- Rørkursene i hoveddel er ikke merket.  
- Ikke avløpsrør i skap til gulv hoveddel.  
- Bunn i rør skap hoveddel ikke tett og en eventuell lekkasje inne i skap vil kunne medføre fukt i vegg.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

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

- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Noe riss i utvendig bod.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Deler av avløpsrør av eldre rør.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1935

**Kommentar**  
Opplyst av selger

### Standard

Bygget har normal standard iht. byggeår.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1970	Påbygg	Tilbygg mot øst
2007	Oppgradering	Toalettrom.
2007	Oppgradering	Kledning.
2011	Oppgradering	Drenering.
2013	Oppgradering	Begge bad og vaskerom u.etg.
2022	Oppgradering	Ny taktekking altan 2.etg.
2022	Oppgradering	Nye takbeslag/mønebeslag.
2023	Oppgradering	Flis på flis vegger bad 2.etg.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taksperrer er tekket med sutak, leter og skifertakstein.

mrk:

Taket ble observert fra bakkenivå på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### 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.

### Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i aluminium og plast.

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

#### Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- 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:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Bygningsdelen fungerer med avviket.

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Mansardtak.  
Konstruksjon av taksperrer.  
Koffertloft med tilgang fra loftsluke fra gang 2.etg.

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

## Vinduer

TG 1

Isolerglass i trekarmer.  
- Varierende alder på vinduer (2005-2013).  
- Noe utvendig arbeider skal ferdigstilles mellom befarings-salg.

## Dører

TG 2

Ytterdør utvendig bod: Hvitt dørblad.  
Ytterdør leilighet: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass (2012).  
Terrassedør leilighet: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2013).  
Terrassedør u.etg. hoveddel: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2013).  
Ytterdør 1.etg: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass (2006).  
Altandør 1.etg: Hvite dørblad med felt av isolerglass (2006).  
Altandør 2.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2006).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Utett mellom karm-dør terrassedør i leilighet.
- Svellinger i tilsetning rundt ytterdør i leilighet.
- Skader i dør til utvendig bod.

### Tiltak

- Andre tiltak:
- Lokale utbedrelser må påregnes.
- Dør til utvendig bod bør byttes.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Sørvendt altan på 45,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående spiler.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved befarings pågikk det arbeider med enkelte søylepunkt.

### Tiltak

- Tiltak:
- Påse at alle søylepunkt er nedstøpt.

## Terrasse leilighet

TG 1

Sørvendt terrasse på 28,7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken leilighet.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

## Altan 2.etg.

TG 2

Sørvendt altan på 24,9 m<sup>2</sup> med utgang fra sov 1.  
Altanen er belagt med takteking.

Rekkverk av liggende bord.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,93 meter,  
bør ikke være under 1,0 meter.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 1

Rom leilighet:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.

Rom u.etg. hoveddel:

- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Kjellerstue: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Trappegang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

mrk:

- Noe svellinger i laminatgulv leilighet.
- Ved befaring var parkett 1.etg. under montering.
- En del arbeider skal ferdigstilles etter befaring.

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.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv mot grunn i betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alder.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 2

Skorstein i murkonstruksjoner.  
Det er ikke installert ildsted i boligen.  
Sotluke i u.etg. og loft.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

### Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig eller monteres piperør i pipen.

## Rom Under Terreng

TG 1

Utforete vegger i u.etg. dette ansees som risikokonstruksjon.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

TG 1

Hvitmalt trapp med lukkede trinn.  
Behandlete overflater i trinn.

## Innvendige dører

TG 1

Hvite profilerte dørblad.  
- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue/kjøkken leilighet  
og entré/gang-kjøkken 1.etg.

## VÅTROM

### U.ETG. LEILIGHET > BAD.

#### Generell

Areal: 6,6 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,  
vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne  
og opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk avtrekksventil i vegg.  
Sluk av plast.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

#### Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- 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.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.  
Ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,  
vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne  
og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## U.ETG. HOVEDDEL > BAD

#### Generell

Areal: 4,7 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser og mosaikk fliser på vegger  
og malt platekledning i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,  
vegghengt toalett, dusjgarnityr og boblebadekar.  
Elektrisk avtrekksventil i vegg.  
Sluk av plast.



# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser og mosaikk fliser på vegger og malt platekledning i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Sprekker flere steder i silikonfuge.

### Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Bom registrert i enkelte fliser.
- Begrenset tilkomst under boblebadekar.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.  
Ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- 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.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

### Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## U.ETG. HOVEDDEL > VASKEROM.

### Generell

Areal: 3,7 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.  
Inneholder: Benkeplate, hyller og opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk avtrekksventil i vegg.  
Sluk av plast.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Malt platekledning på vegger og i himling.

mrk:

- Ved befaring var det en del sprekker og overflatesår på vegger, opplyst skal utbedres før salg.

## Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Stedvis under anbefalt fall.
- Ved befaring manglet to gulvfliser, opplyst de skal monteres før salg.

### 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 3

Sluk av plast.  
Ingen tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

### Tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Benkeplate, hyller og opplegg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

## 2. ETG. > BAD.

### Generell

Areal: 4,4 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.  
Avtreksventil i himling.  
Sluk av plast.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

mrk:  
- Opplyst flis på flis på vegger.

## Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Bom i enkelte fliser.
- Noe vekkvaske murfuger i dusj.

### 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

### Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering, ventil i himling.

- Opplyst at loft vifte skal monteres før salg.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Påse at loftsvifte er montert.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## U.ETG. LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Åpen stue/kjøkkenløsning.  
Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.  
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Fire overskap med glassfronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.  
Kitchen boards over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/ frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Slitasje i benkeplate ved vask og oppvaskmaskin.
- Enkelte fronter tar.
- Hakk i front til frysenskap og i sokkel under vask.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tiltak utføres for å lukke avviket.

### Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilatoren virker ikke på alle stegene.

#### Tiltak

- Tiltak:
- Ventilatoren bør kontrolleres av fagperson.

## 1.ETG. > KJØKKEN.

### Overflater og innredning

TG 1

Areal: 17,1 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
To overskap med glassfronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.  
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1.ETG. > TOALETTRUM

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Areal: 2,7 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil og vegghengt toalett.  
Avtrekkventil i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Ved befaring var det naturlig avtrekk på toalett, opplyst at det skal monteres loft vifte.

#### Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Rørkursene i hoveddel er ikke merket.
- Ikke avløpsrør i skap til gulv hoveddel.
- Bunn i rør skap hoveddeler ikke tett og en eventuell lekkasje inne i skap vil kunne medføre fukt i vegg.

### Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Rør kursene i hoveddel bør merkes.
- Det bør monteres avløpsrør fra vannskap til gulv på vaskerom hoveddel.
- Bunn i rør i rør skap bør utbedres/tettes.

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varmesentral

TG 2

Varmepumpe i trapp.

**Årstall:** 2006      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Tiltak

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

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på teknisk rom leilighet.

Volum: 198 liter. Produsert: 2013.

Varmtvannsbereder på vaskerom hoveddel.

Volum: 198 liter. Produsert: 2004.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

### Tiltak

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

## Elektrisk anlegg

TG 3

*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.*

Sikringsskap på teknisk rom.  
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.  
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:  
25 ampere: 1 stk.  
15 ampere: 7 stk.  
13 ampere: 1 stk.

Sikringsskap i entré/gang  
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbrytere og strømmåler.  
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:  
20 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 8 stk.  
10 ampere: 5 stk.

El. oppvarming:  
- Opplyst varmekabler i hele leiligheten, bad, kjellerstue og vaskerom u.etg, entré/gang, toalett og kjøkken 1.etg. og på bad 2.etg.  
- Varmepumpe i trapp.

mrk:  
- Spotter i garasje er montert av selger selv (TG:3).

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2006/2013:**  
**Nyinstallasjon av elektrisk anlegg i boligen i 2006.**  
**Installasjon av nytt elektrisk anlegg i kjeller.**  
**Nytt inntak (3-fas) eget skap i kjellerleilighet.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei BI Elektro AS, Pihl Elektro AS**  
**- Spotter i garasje er montert av selger selv.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja - Det er ikke framvist samsvarserklæringer.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

## 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?

## Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

## Ja

**Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Branntekniske forhold

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

**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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Eldre slukkeapparat ved befaring, opplyst at det kommer nye før salg.**

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

**Røykvarslerne var tatt ned pga. overflate arbeider ved befaring, opplyst at disse skal re monteres før salg.**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Ukjent**

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## Drenering

TG 1

Grunnmuren ligger mot tilfylt masse.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur/fundamenter av betong, naturstein og leca.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Noe riss i utvendig bod.

## Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Terrengforhold

TG 0

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

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vannrør av plast.

Utvendige avløpsrør av plast og betong.

Opplyst offentlig vann via private stikkledninger.

Opplyst septiktank ved flaggstang.

## Vurdering av avvik:

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

- Deler av avløpsrør av eldre rør.

## Tiltak

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

## Septiktank

TG 2

Septiktanken er opplyst av betong.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

## Tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2015

### Kommentar

Opplyst av selger

### Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Areal 1.etg: 44,8 m<sup>2</sup>.

Areal 2.etg: 0,0 m<sup>2</sup>.

Grunnmur i betongblokk. Gulv mot grunn i betong.

Utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og skifertakstein.

Renner og nedløp i aluminium.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1962

### Kommentar

Opplyst fra Ambita

### Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Areal: 46,1m<sup>2</sup>.

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og skifertakstein.

Renner og nedløp i plast.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

# 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 (m<sup>2</sup>), 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 <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
U.etg. leilighet	58	55	3	Entré/Gang, Soverom, Stue/kjøkken, Bad.	Teknisk rom.
U.etg. hoveddel	24	23	1	Gang, Kjellerstue, Bad, Vaskerom.	Kott.
1.etg.	98	98	0	Entré/gang, Trappegang, Toalettrom, Stue, Kjøkken.	
2.etg.	74	74	0	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad.	
<b>Sum</b>	<b>254</b>	<b>250</b>	<b>4</b>		

## Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg: (leilighet)

- Entre/gang: 8,0 m<sup>2</sup>.
  - Sov: 11,1 m<sup>2</sup>.
  - Stue/kjøkken: 27,1 m<sup>2</sup>.
  - Bad: 6,6 m<sup>2</sup>.
  - Teknisk rom: 2,3 m<sup>2</sup>.
- Ca. 3,2 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

Arealer u.etg:

- Gang: 3,6 m<sup>2</sup>.
  - Kjellerstue: 9,4 m<sup>2</sup>.
  - Bad: 4,7 m<sup>2</sup>.
  - Vaskerom: 3,7 m<sup>2</sup>.
  - Kott: 0,9 m<sup>2</sup>.
- Ca. 2,0 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

Arealer 1.etg:

- Entre/gang: 10,9 m<sup>2</sup>.
  - Trappegang: 6,5 m<sup>2</sup>.
  - Stue: 55,7 m<sup>2</sup>.
  - Kjøkken: 17,1 m<sup>2</sup>.
  - Toalett rom: 2,7 m<sup>2</sup>.
- Ca. 5,0 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

Arealer 2.etg:

- Gang: 16,8 m<sup>2</sup>.
  - Sov 1: 21,6 m<sup>2</sup>.
  - Sov 2: 15,0 m<sup>2</sup>.
  - Sov 3: 13,0 m<sup>2</sup>.
  - Bad: 4,4 m<sup>2</sup>.
- Ca. 2,8 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

Tilhørende bod:

- Bod: 6,4 m<sup>2</sup>.

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, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Se tilbygg/modernisering.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1.etg	45	0	45		Garasje.
2.etg	0	0	0		Garasje.
<b>Sum</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>		

### Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer

- 1.etg: 44,8 m<sup>2</sup>.

- 2.etg: 0,0 m<sup>2</sup>.

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, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etg	46	0	46		Garasje.
<b>Sum</b>	46	0	46		

### Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- 1.etg: 46,1m<sup>2</sup>.

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 ikke tegninger

*Kommentar:* - Det er ikke framvist tegninger.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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
24.5.2023	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Tommy Hopland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	10	138		0	1735.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Strusshamnvegen 54

### Hjemmelshaver

Tommy Hopland.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Områdebeskrivelse:

Landlig beliggenhet i ett etablert boligområde på Strusshamn. Fra boligen er det utsikt over nærområdet mot Askøybroen. Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende bebyggelse.

Gangavstand til Strusshamn senter. Kort vei til Kleppestø Senter og Askøy Senter med de fleste servicetilbud/fasiliteter. Gode turmuligheter med bla flere turstier i nærområde.

Kun ca 20 min. kjøring til Bergen sentrum, i tillegg til hyppige båt avganger fra Kleppestø kai, med en reisetid på kun 10 minutter til Strandkaien i Bergen.

Det er også gode bussforbindelser fra Kleppestø. Askøy har et utvalg av skoler og barnehager, som blant annet Askøy VGS, Kleppestø ungdomsskole(totalrenovert), Erdal ungdomsskole, i tillegg til barneskoler i Kleppestø, Florvåg, Strusshamn og Follese.

I sør finner man også Stongafjellet Barnehage og Kleppe Barnehage m.m.

### Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet privat avløp.

### 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: Strusshamn.

Valgkrets: Askøy vest.

Kirkesogn: Strusshamn.

### Om tomten

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

### Parkering

Garasje og det er biloppstillingsplass til flere biler på eiendommen.

### 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 hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Plantegninger			Gjennomgått	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. 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 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/](http://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/VH4551>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon