

Tilstandsrapport

📍 Kjebergvegen 11, 5300 KLEPPESTØ

📖 ASKØY kommune

gnr. 8, bnr. 537

Areal (BRA): Rekkehus 120 m², Garasje i rekke 17 m²



Befaringsdato: 14.02.2023

Rapportdato: 20.02.2023

Oppdragsnr.: 20334-1387

Referansennummer: T11780

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Gyldig rapport
20.02.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bjerk Takst As

Bjerk Takst As ble stiftet 03.01.2013 av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har erfaring som tømrer 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
- 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

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

[Gå til side](#)

Takstobjektet:

Rekkehus over to plan, oppført i 1974.
Vest-sør-øst -vendt terrasse/altan på 67,9 m² med utgang fra stue.
Sørvendt terrasse på 39,5 m² med utgang fra entré.
Frittstående bod på 4,2 m² (ikke videre nevnt i rapporten).
Tilhørende garasje i rekke på 17,1 m².

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1974 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.

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekking med sutak, lekter og betongtakstein.

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjoner:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon/loft:

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmen.

Dører:

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Altandør: Skyvedør med felt av isolerglass.

Terrasse:

Sørvendt terrasse på 39,5 m² med utgang fra entré.

Altan/terrasse:

Vest-sør-øst -vendt terrasse/altan på 67,9 m² med utgang fra stue.

Utvendige trapper:

Utvendige trapper i tre.

INNVEDIG

Rom u.etg:

- Entré: Skiferfliser på gulv, malt strie og malt mur på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt strie og malt mur på vegger og malt panel i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, tapet og malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:

- Gang: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt strie og malt platekledning på vegger og malt panel i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og takplater i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.
Jøtul peisovn med glassfront i stue.
Sotluke bak inspeksjonsluke på sov 3.

Rom under terreng:

Grunnmuren ligger delvis mot tilfylte masser. Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Innvendig trapp:

Malt trapp med lukkede trinn.
Laminat i trinn.

Innvendige dører:

Formpressete dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad:

Areal: 6,0 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og panel i himling.

Innfelte spotlights i himling.

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

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av støpejern.

Vaskerom

Areal: 5,8 m².

Keramiske fliser på gulv, malt mur på vegger og malt panel i himling.

Inneholder: Innredning/skap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventil i vegg.

Antatt sluk av støpejern med plastmansjett.

KJØKKEN

Areal: 10,0 m².

Laminat på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.

Ti overskap med glassfronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskeikum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp med induksjon.

- Oppvaskmaskin.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av kobber.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral:

Varmepumpe i trapp.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på vaskerom.

Volum: 200 liter. Produsert: 2006.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i gang u.etg.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), jordfeilbryter, overspenningsvern og strømmåler.

Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:

20 ampere: 2 stk.

16 ampere: 9 stk.

10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Varmekabler i entré, to soverom og bad.

- Varmepumpe i trapp.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Bygger grunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av lettklinkerblokker.

Terrengforhold:

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

Utvendige vann- og avløpsrør

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U.etg.	57	57	0
1.etg.	63	63	0
Sum	120	120	0

Garasje i rekke			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	17	0	17
Sum	17	0	17

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

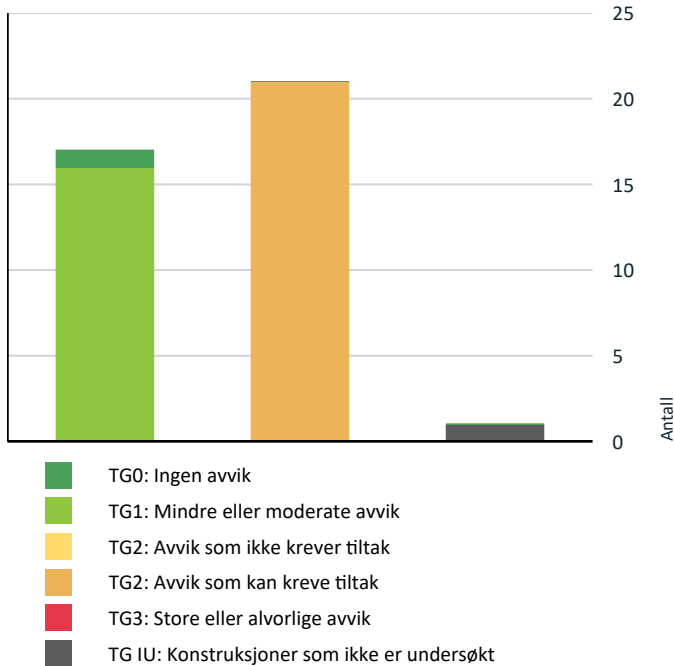
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 utskiftninger/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.

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom.

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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 > Terrasse/altan

[Gå til side](#)

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

- Tekking på deler av terrassen/altanen er ufagmessig montert.



Utvendig > Terrasse

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Råte i skillevegg mot nabo.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ikke håndlist i trapp.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Sammendrag av boligens tilstand

Hulltaking:

Hulltaking er tatt på sov 3.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 62,3 % ved en temperatur på 12,1 grader. Det er målt fukt i treverk med pigger. Treviket hadde 16,3 vektprosent.

mrk:

- Relativ luftfuktighet under 60 % til 64% anses å være akseptabelt. Liten fare for angrep av stripet borebille (mit), kan være spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året/kortere tid.
- Trefukt/vektprosent mellom 16% - 19,5% anses for å være fuktig. Fare for muggdannelser og stripet borebille (mit).

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Lysåpning rekkverk: 15 cm, bør ikke være over 10 cm.
- Høyde rekkverk: 87 cm, bør ikke være under 90 cm.

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

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

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

Det er avvik:
- Noe avvik på fuger.
- Noen hull i veggfliser.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. 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](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Det er påvist skader på innredning.

- Svellinger på innredning.
- Avskallinger i speil.

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom. [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, stedvis flatt.

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

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
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 funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

Det er avvik:
- Sprik i skjøt på benkeplate.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringskap i gang u.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater),
jordfeilbryter, overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
20 ampere: 2 stk.
16 ampere: 9 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst varmekabler i entré, to soverom og bad.
- Varmepumpe i trapp.

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1974

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard

Boligen har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering 2021-2013:
Det er utført en del oppgradering under vårt eierskap.
Bla. oppussing av soverom i 1. etg. med: nye gipsvegger, himling (listefritt himling og vindu)

Vi har montert nytt gulv i 2. Etg. (Stuen) samt oppgradert trapp med samme gulv som stue i 2. Etg. (Laminat).

Hoved soverom 2. Etg.
Er renoverert med fjerning av gammel fastmontert skap, vindu, gulv mm.
Vi har skiftet vindu, gulvet og generelt løftet standard på soverommet.

Videre er det montert nytt gulv på kjøkkenet året 2017 (Laminat).
Ellers er det utført «normalt» oppussing i form av maling og andre mindre ting.

2022	Modernisering	Vi har smurt inn skyvedøren i 2. Etg.
2021	Modernisering	Dreneringen i boligen ble skiftet og oppgradert i 2021.
2015	Modernisering	Fasaden/kledningen ble skiftet i 2015
2015	Modernisering	Huset ble oppgradert med nye og isolerte Nordan vinduer i 2015.
2015	Modernisering	Taket ble skiftet i 2015 med nytt undertaksduk, fedre, lekter, steiner og alt som hører med. Videre ble pipen kledd med blikk samt alt annet blikkenslager arbeid.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.

Nedløp og beslag

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

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.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vinduer

TG 1

Isolerglass i trekarmen.
- Vinduer fra 2008, 2015 og 2021.

Dører

TG 1

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2015).
Terrassedør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2015).
Altandør: Skyvedør med felt av isolerglass (2007).

Terrasse/altan

TG 2

Vest-sør-øst -vendt vendt terrasse/altan på 67,9 m² med utgang fra stue.
Terrassen/altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende /stående bord og 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,90 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekking på deler av terrassen/altanen er ufagmessig montert.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tekking bør kontrolleres jevnlig.

Terrasse

TG 2

Sørvendt terrasse på 39,5 m² med utgang fra entré.
Terrassen er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Råte i skillevegg mot nabo.

Tiltak

- Tiltak:
 - Dårlig materialer byttes ut.

Utvendige trapper

TG 2

Utvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ikke håndlist i trapp.

Tiltak

- Tiltak:
 - Håndlist bør monteres.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Rom u.etg:

- Entré: Skiferfliser på gulv, malt strie og malt mur på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt strie og malt mur på vegger og malt panel i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, tapet og malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:

- Gang: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt strie og malt platekledning på vegger og malt panel i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og takplater i himling.

Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon

TG 1

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Pipe og ildsted

TG 2

Skorstein i murkonstruksjoner.
Jøtul peisovn med glassfront i stue.
Sotluke bak inspeksjonsluke på sov 3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rom Under Terreng

TG 2

Grunnmuren ligger delvis mot tilfyllte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Hulltaking:

Hulltaking er tatt på sov 3.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 62,3 % ved en temperatur på 12,1 grader. Det er målt fukt i treverk med pigger.

Treviket hadde 16,3 vektprosent.

mrk:

- Relativ luftfuktighet under 60 % til 64% anses å være akseptabelt. Liten fare for angrep av stripet borebille (mit), kan være spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året/kortere tid.
- Trefukt/vektprosent mellom 16% - 19,5% anses for å være fuktig. Fare for muggdannelser og stripet borebille (mit).

Tiltak

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

Innvendige trapper

TG 2

Malt trapp med lukkede trinn.
Laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Lysåpning rekkverk: 15 cm, bør ikke være over 10 cm.
- Høyde rekkverk: 87 cm, bør ikke være under 90 cm.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 2

Formpressete dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

U.ETG. > BAD

Generell

Areal: 6,0 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og panel i himling.

Innfelte spotlights i himling.

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

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av støpejern.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe avvik på fuger.
- Noen hull i veggfliser.

Tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere dusjkabinett.

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.
- 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.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av støpejern.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Svellinger på innredning.
- Avskallinger i speil.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Bygningsdelen fungerer med avviket.
- Tiltak utføres for å lukke avvik.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.
- Åpen vegg i skap fra sov 1, ikke registrert avvik ved befaring.

U.ETG. > VASKEROM.

Generell

Areal: 5,8 m².
Keramiske fliser på gulv, malt mur på vegger og malt panel i himling.
Inneholder: Innredning/skap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekkventil i vegg.
Antatt sluk av støpejern med plastmansjett.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:
Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt mur på vegger og malt panel i himling.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv uten underliggende varmekilde.

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, stedvis flatt.

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

Antatt sluk av støpejern med plastmansjett.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- 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 2

Inneholder: Innredning/skap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprik i skjøt på benkeplate.

Tiltak

- Tiltak:
- Bygningsdelen fungerer med avviket.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering, ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN.

Overflater og innredning

TG 1

Areal: 10,0 m².
Laminat på gulv, tapet på vegger og malt plateledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Ti overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 2

Varmepumpe i trapp.

Årstill: 2010 **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 1

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 200 liter. Produsert: 2006.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i gang u.etc.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), jordfeilbryter, overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
20 ampere: 2 stk.
16 ampere: 9 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst varmekabler i entré, to soverom og bad.
- Varmepumpe i trapp.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2018 Sikringsskap ble oppgradert i 2018 av forrige eier.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
Det fremkommer ingen informasjon som tilsier at noe ulovlig elektrisk arbeid har blitt utført.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
Tidligere eier fikk montert VK på bad i 2006 samt som det ble gjort en oppgradering av strømtilførsel til VVB, ny EL-Bil lader og oppgradering av Strøm skap i 2018.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Ikke som vi har kjennskap til
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ja
Sikringen har tidligere gått når vi har overbelastet samme kurset ved å ha for mange ovner på fullt.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Ikke som vi kjenner til.

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

- **Kontakter på sov 3 er platet rundt.**
- **Samsvarserklæringer er ikke framvist.**

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste 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/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

Bygget har brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere.

- 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.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Brannslange på vaskerom og slukkeapparat i stuen (produksjonsdato ikke funnet).
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Røykvarslere på vaskerom og på kjøkken.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

! TG 1

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur/fundamenter av lettklinkerblokker.

Terrengforhold

! TG 0

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type. Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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 i rekke



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke oppgitt

Standard

Bygget har noe eldre stand.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Areal: 17,1 m².

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket aluminiumsplater.

mrk:

- Garasjen har oppgraderingsbehov.

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?

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. Arealen 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 bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk 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

Rekkehus					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U.etg.	57	57	0	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom.	
1.etg.	63	63	0	Gang, Stue, Soverom, Kjøkken.	
Sum	120	120	0		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- Entre: 11,8 m².
- Gang: 4,6 m².
- Sov 1: 12,4 m².
- Sov 2: 6,9 m².
- Sov 3: 5,9 m².
- Bad: 6,0 m².
- Vaskerom: 5,8 m².

- Ca. 3,4 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 1.etg:

- Gang: 7,5 m².
- Stue: 29,3 m².
- Sov: 13,8 m².
- Kjøkken: 10,0 m².

- Ca. 2,4 m² går vekk i innvendige vegger.

Tilhørende:

- Frittstående bod: 4,2 m².
- Garasje i rekke: 17,1 m².

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 byggtknisk 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.

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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: - Sov 3 u.etg. er ikke med på tegning. Ligger i lysbrønn under terreng.

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etg.	17	0	17		Garasje.
Sum	17	0	17		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Garasje: 17,1 m².

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:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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
14.2.2023	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Silje Gangdal	Kunde
	Eduardo Melvær	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	8	537		0	392.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjebergvegen 11

Hjemmelshaver

Eduardo Melvær (Fester), Silje Rath Gangdal
(Fester) & Helge Walter Jensen (Hjemmelshaver).

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Områdebeskrivelse:

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområde.

Fra boligen er det utsikt over nærområdet.

Området er hovedsaklig bebygd med rekkehus/tomannsboliger og eneboliger.

Benytter man seg av snarveien foran boligen, er det kort vei ned til hovedveien og bussforbindelse.

Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og barnehager. Med både Askøysenteret og Klepepestø senter innfor gangavstand, har man de fleste servicetilbud/fasiliteter i nærområdet.

Fra Klepepestø kan man ta båt til Bergen sentrum, - en tur på ca. 12 minutter. Med bil tar det ca 15 min til Bergen Sentrum. For den aktive er det flere idrettsanlegg i nærheten, samt turmuligheter på bla. Dyrdalsfjellet med Kolbeinsvarden og Brikafjellet.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

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.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:

www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:

Grunnkrets: Øvre Kleppe-Svingen

Valgkrets: Askøy sør

Kirkesogn: Strusshamn.

Om tomten

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

Parkering

Parkering 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
3 100 000	2020

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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/TI1780>

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