

Tilstandsrapport

📍 Kobbavegen 22, 5310 HAUGLANDSHELLA

📖 ASKØY kommune

gnr. 18, bnr. 471

Areal (BRA): Enebolig 154 m², Garasje 30 m²



Befaringsdato: 17.04.2023

Rapportdato: 25.04.2023

Oppdragsnr.: 20334-1434

Referansennummer: SG3456

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Gyldig rapport
25.04.2023

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 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 på to plan. Bygget i 2005.
Sør-vestvendt terrasse på 77,9 m² med utgang fra stue.
Frittliggende terrasse på 15,5 m² med utvendig tilkomst.
Frittliggende garasje på 29,9 m².

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Saltak.
Konstruksjon av A-takstoler i tre.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmen.
- Et takvindu i loftstuen.

Dører:

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass.
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Sør-vestvendt terrasse på 77,9 m² med utgang fra stue.

Frittliggende terrasse:

Frittliggende terrasse på 15,5 m² med utvendig tilkomst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom 1.etg:

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

Rom 2.etg:

- Loftstue: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

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.
Peisovn med glassfront i stue/kjøkken.
Sotluke i stue/kjøkken.

Innvendig trapp:

Hvitmalt trapp med lukkede trinn.
Malte overflater i trinn.

Innvendige dører:

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1 etg:

Areal: 3,2 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

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

Avtreksventil i himling.

Sluk av plast.

Vaskerom:

Areal: 6,7 m².

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

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

Avtreksventil i himling.

Sluk av plast.

Bad 2.etg:

Areal: 10,0 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

Avtreksventil i himling.

Sluk av plast.

KJØKKEN

Åpen stue/kjøkkenløsning.

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

Innfelte spotlights i himling.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Et overskap med glassfronter.

Inneholder: Laminert benkeplate,

stål vaskekum, ventilator

og opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp med induksjon.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på vaskerom.

Volum: 200 liter. Produsert: 2005.

Andre installasjoner:

Tidligere vært installert sentralstøvsuger, motoren på denne er tatt vekk.

Vannbåren varme:

Opplyst vannbåren varme i hele 1.etg. og bad 2.etg.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap entré/gang.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), jordfeilbryter og strømmåler.

Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser:

32 ampere: 1 stk.

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 11 stk.

10 ampere: 2 stk.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger med tilfylt masse.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

Forstøtningsmur:

Forstøtningsmurer av betong.

Terrengforhold:

Bygningen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst offentlig vann via private stikkledninger.

Opplyst privat septiktank.

Septik:

Septiktank er ikke besiktiget.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig | | | | Gå til side |
|------------|------------|------------|-----------|-----------------------------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM | |
| 1.etg. | 89 | 89 | 0 | |
| 2.etg. | 65 | 65 | 0 | |
| Sum | 154 | 154 | 0 | |
| Garasje | | | | |
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM | |
| Etasje | 30 | 0 | 30 | |
| Sum | 30 | 0 | 30 | |

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

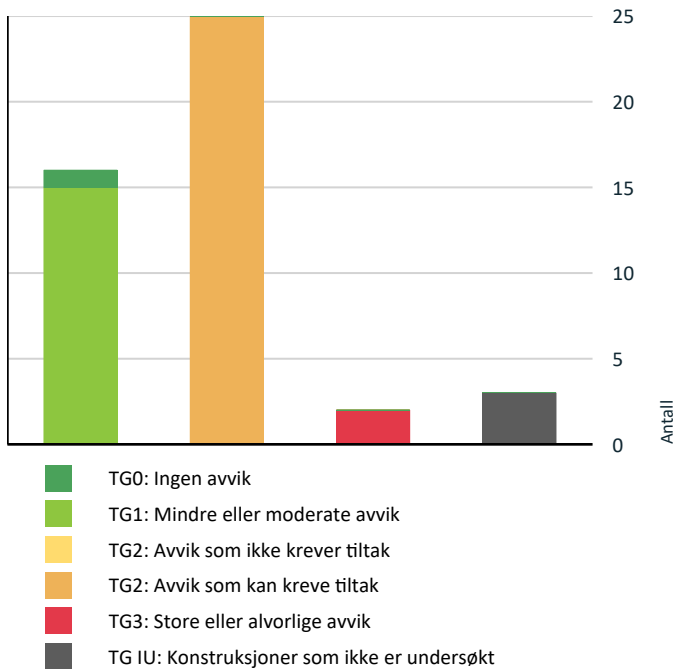
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- På tegninger er det soverom i deler av det som i dag er stue.
- På tegning er loftstuen bygget helt bort til vegg med yttervegg, ikke åpen del ned som er i dag.
- På tegning er det boder på begge soverom mot terrasse i 2.etg.

Garasje

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

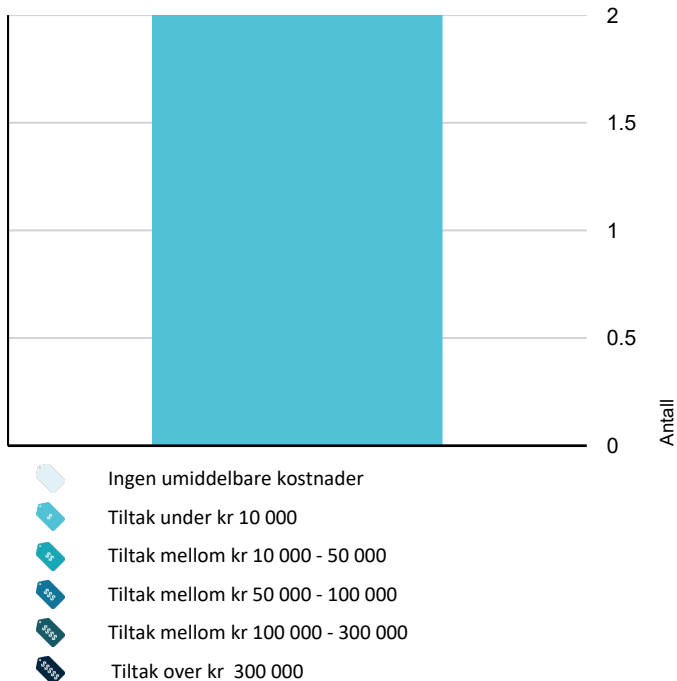
Sammendrag av boligens tilstand

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 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.

Enebolig

- TG 3** **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Utvendig > Frittliggende terrasse** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.
 - Kostnadsestimat: Under 10 000**
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Kostnadsestimat: Under 10 000**
- TG IU** **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
 - Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

- Betongtakstein har en antatt brukstid på 30-60 år. På Vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca. 30-40 år.

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

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

- Ikke montert snøfangere på terrasse siden.
- Utvendige beslag en antatt brukstid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en antatt brukstid på 20-30 år.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Mangler en haspe på sov 3, 2.etg.
- Enkelte løse hasper.
- Rust på enkelte vinduer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- En del overflatesår i terrassedør i stue.
- Utvendig skade på terrassedør i stue.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Det er avvik:

- Mindre svellinger i nedkant på dør til begge bad.

! 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

Det er påvist sprekker i fliser.

! 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](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Dårlig trekk ved befaring.

! 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

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

Det er påvist sprekker i fliser.

! 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 påvist skader på innredning.

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

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

- Slitte pakninger på dusjdørene.

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

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Dårlig trekk ved befaring.

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

Det er avvik:

- En del skuehull og lignende på vegger.

! 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.

- Gulvet er listet, spiker punkterer da oppbrett på membran mot vegg.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Gulvet er listet, spiker punkterer membran i oppbrett mot vegg.

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

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Dårlig trekk ved befaring.

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

Det er avvik:

- Enkelte fronter tar.
- Skade i skap under vask.
- En skuffefront har løs laminering.

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

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

- Bunn i rør skap er ikke tett og en eventuell lekkasje inne i skap vil kunne medføre fukt i vegg.

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

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

- Dårlig trekk fra våtrom ved befaring.

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

Sikringsskap entré/gang.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), jordfeilbryter og strømmåler.

Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser:

32 ampere: 1 stk.

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 11 stk.

10 ampere: 2 stk.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard

Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

mrk:

Taket ble observert fra bakkenivå på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Betongtakstein har en antatt brukstid på 30-60 år. På Vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca. 30-40 år.

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.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Ikke montert snøfangere på terrasse siden.
- Utvendige beslag en antatt brukstid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en antatt brukstid på 20-30 år.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det burde vært montert snøfangere på terrasseside.

Veggkonstruksjon

TG 1

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.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltak.
Konstruksjon av A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 2

Isolerglass i trekarmer.
- Et takvindu i loftstuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Mangler en haspe på sov 3, 2.etg.
- Enkelte løse hasper.
- Rust på enkelte vinduer.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass.
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- En del overflatesår i terrassedør i stue.
- Utvendig skade på terrassedør i stue.

Tiltak

- Tiltak:
- Lokale tiltak utføres for å lukke avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Sør-vestvendt terrasse på 77,9 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Frittliggende terrasse

TG 3

Frittliggende terrasse på 15,5 m² med utvendig tilkomst.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Rom 1.etg:

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

Rom 2.etg:

- Loftstue: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

mrk:

- Ved befaring var det noe overflatesår/mangler, opplyst skal utbedres før salg.

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.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt. Ca. 14 mm avvik i 2.etg.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.

Tilstandsrapport

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:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue/kjøkken.
Sotluke i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper

TG 1

Hvitmalt trapp med lukkede trinn.
Malte overflater i trinn.

Innvendige dører

TG 2

Hvite profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mindre svellinger i nedkant på dør til begge bad.

Tiltak

- Tiltak:

VÅTROM

2. ETG. > BAD.

Generell

Areal: 10,0 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett og boblebadekar.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights 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
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
 - Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.
 - Bygningsdelen fungerer med avviket.

Overflater Gulv

TG 1

Keramiske fliser på gulv med underliggende vannbåren gulvvarme.

mrk:

- Noe begrenset tilkomst på gulv pga. dusjkabinett og boblebadekar.

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.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

TG 2

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Dårlig trekk ved befaring.

Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETG. > BAD

Generell

Areal: 3,2 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjhjørne.
Avtrekkventil i himling.
Sluk av plast.

Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger og takplater 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

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Bygningsdelen må utbedres for å få TG:0 eller TG:1.

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

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
 - Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.
- Slitte pakninger på dusjdørene.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Lokale utbedring må utføres for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 2

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Dårlig trekk ved befaring.

Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

1. ETG. > VASKEROM.

Generell

Areal: 6,7 m².
Keramiske fliser på gulv,
malt plateledning på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Innredning/skap, benkeplate, utslagsvask
og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i himling.
Sluk av plast.

Overflater vegger og himling

TG 2

Malt plateledning på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- En del skuehull og lignende på vegger.

Tiltak

- Tiltak:
- Overflater utbedres for å lukke avviket.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Gulvet er listet, spiker punkterer da oppbrett på membran mot vegg.

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.
- Gulvet er listet, spiker punkterer membran i oppbrett mot vegg.

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 1

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

Ventilasjon

TG 2

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Dårlig trekk ved befaring.

Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Et overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte fronter tar.
- Skade i skap under vask.
- En skuffefront har løs laminering.

Tiltak

- Tiltak:
- Lokale tiltak utføres for å lukke avvik.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Bunn i rør i rør skap bør utbedres/tettes.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Dårlig trekk fra våtrom ved befaring.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 200 liter. Produsert: 2005.

Andre installasjoner

TG IU

Tidligere vært installert sentralstøvsuger, motoren på denne er tatt vekk.

Vannbåren varme

TG 2

Opplyst vannbåren varme i hele 1.etg. og bad 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap entré/gang.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), jordfeilbryter og strømmåler.
Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser:

32 ampere: 1 stk.

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 11 stk.

10 ampere: 2 stk.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Byggeår

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

Ja

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

Ja - Samsvarserklæring for arbeid i 2023 er ikke framvist, var ikke klar ved befaring.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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.

Branntekniske forhold

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

- 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.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Røykvarslere via alarmselskap. Om nye eiere ikke viderefører abonnement, må røykvarslerne byttes.
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 1

Grunnmuren ligger med tilfyllte masser.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur/fundamenter av betong.

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG 0

Bygningen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

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

Septiktank

TG IU

Septiktank er ikke besiktiget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2006

Kommentar

Opplyst fra Ambita

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Areal: 29,9 m².

(Garasje: 24,4 m², bod: 5,1 m²).

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Renner og nedløp i aluminium.

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 (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | |
|------------|-------------------------------|------------|----------|---|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1.etg. | 89 | 89 | 0 | Entré/gang, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom. | |
| 2.etg. | 65 | 65 | 0 | Loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad. | |
| Sum | 154 | 154 | 0 | | |

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:

- Entre/gang: 19,1 m².
- Stue/kjøkken: 58,3 m².
- Bad: 3,2 m².
- Vaskerom: 6,7 m².

- Ca. 2,1 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 2.etg:

- Loftstue: 26,4 m².
- Sov 1: 9,8 m².
- Sov 2: 7,3 m².
- Sov 3: 9,0 m².
- Bad: 10,0 m².

- Ca. 2,1 m² går vekk i innvendige vegger.

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- På tegninger er det soverom i deler av det som i dag er stue.
 - På tegning er loftstuen bygget helt bort til vegg med yttervegg, ikke åpen del ned som er i dag.
 - På tegning er det boder på begge soverom mot terrasse i 2.etg.

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: - Montert 3 dimmere, 2 i stue og 1 på soverom i 2023.

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 ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|----------|-----------|---------------------|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| Etasje | 30 | 0 | 30 | | Garasje, Bod. |
| Sum | 30 | 0 | 30 | | |

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Garasje: 24,4 m².

- Bod: 5,1 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: - Det er ikke framvist tegninger på garasjen.

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 |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 17.4.2023 | Kristoffer Bjerk Hansen | Takstingeniør |
| | Remi Eide-Olsen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4627 ASKØY | 18 | 471 | | 0 | 831.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Kobbevegen 22

Hjemmelshaver

Linda Knappskog Eide-Olsen & Remi Eide-Olsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i et etablert boligområde på Askøy.
Fra boligen er det utsikt over nærområdet.
Området er hovedsaklig bebygd med eneboliger.

Fra Tveit og Kollevågen, og det er kort vei til flotte tur- og friluftsområder.
Kort vei til skole og barnehage og ballbane. De fleste servicetilbud/fasiliteter, som blant annet Ravnager Senter, Askøy Senteret og Kleppstø Senter, er kun en liten kjøretur unna. Ca. 20 minutters kjøretid til Kleppstø senter, videregående skole og hurtigbåt til Bergen. Det er ca. 30 min kjøretid til Bergen Sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet privat septiktank.

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: Tveit-Tveitevåg
Valgkrets: Askøy midtre
Kirkesogn: Tveit.

Om tomten

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

Parkering

Dett er biloppstillingsplass til flere biler på eiendommen, derav en i garasje.

Heftelser

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

Servitutter

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

Servitutter i grunn:
2005/18281-2/50 24.11.2005
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4627 GNR: 18 BNR: 503
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser.

Siste hjemmelovergang

| | |
|-----------------|-----------|
| Kjøpesum | År |
| 3 400 000 | 2011 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Plantegning | | | 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SG3456>

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