

# Tilstandsrapport

📍 Torehaugen 2, 5382 SKOGSVÅG

📖 ØYGARDEN kommune

# gnr. 150, bnr. 79

Areal (BRA): Enebolig 232 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.08.2023

Rapportdato: 28.08.2023

Oppdragsnr.: 20334-1559

Referansenummer: CD9508

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Gyldig rapport  
28.08.2023

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Takstobjektet:

Enebolig over to plan. Bygge i 2006.  
Sør-østvendt altan på 39,7 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkken.  
Utvendig bod på 2,7 m<sup>2</sup>.

## Enebolig - Byggeår: 2006

### 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:

Saltak.  
Konstruksjon av W-takstoler i tre.

#### Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

#### Dører:

Ytterdører: Hvite dørblad med felt av cotswoldglass.  
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

#### Altan:

Sør-østvendt altan på 39,7 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkken.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Rom u.etg:

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

#### Rom 1.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning og tapet på vegger

og takplater i himling.

- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning og tapet på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

#### Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

#### Radon:

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 70 og 132 bq/m<sup>3</sup>.

#### Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.  
Contura peisovn med glassfront i stue.  
Sotluke i gang.

#### Rom under terreng:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser. Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

#### Innvendig trapp:

Hvit trapp med lukkede trinn.  
Behandlete overflater i trinn.

#### Innvendige dører:

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

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad u.etg:

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

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne. Avtrekksventil i himling. Sluk av plast.

## Bad 1.etg:

Areal: 7,1 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og badekar. Avtrekksventil i himling. Sluker av plast.

## Vaskerom:

Areal: 5,3 m<sup>2</sup>.

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

Inneholder: Innredning/skap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling. Sluk av plast.

## KJØKKEN

Areal: 14,3 m<sup>2</sup>.

Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

To overskap med glassfronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser over benkeplaten.

## Integrerte hvitevarer:

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

## Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

## Toalettrom:

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

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

Inneholder: Servant med møblement/speil og vegghengt toalett. Avtrekksventil i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).  
- Stoppekran på bad u.etg.

### Ventilasjon:

Boligen har mekanisk avtrekk fra begge bad, vaskerom og toalett.  
- Friskluftsventiler i vinduer.

### Varmesentral:

Varmepumpe i stue.

### Varmtvann:

Varmtvannsbereder på bad u.etg.  
Volum: 200 liter. Produsert: 2006.

### Elektrisk anlegg:

Sikringssskap i entré u.etg.  
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbrytere, overspenningsvern og strømmåler.  
Overbelastningsvern på 56 ampere.

### Kurser:

20 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 12 stk.  
10 ampere: 6 stk.

### El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i entré, gang og bad u.etg. Entré, gang, vaskerom, toalett og bad 1.etg.  
- Varmepumpe i stue.

### Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

## Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

## Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

## Forstøtningsmur:

Forstøtningsmurer er av betong.

## Terrengforhold:

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

## Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig   |            |            |           |
|------------|------------|------------|-----------|
| ETASJE     | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| U.etg.     | 108        | 64         | 44        |
| 1.etg.     | 124        | 124        | 0         |
| <b>Sum</b> | <b>232</b> | <b>188</b> | <b>44</b> |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

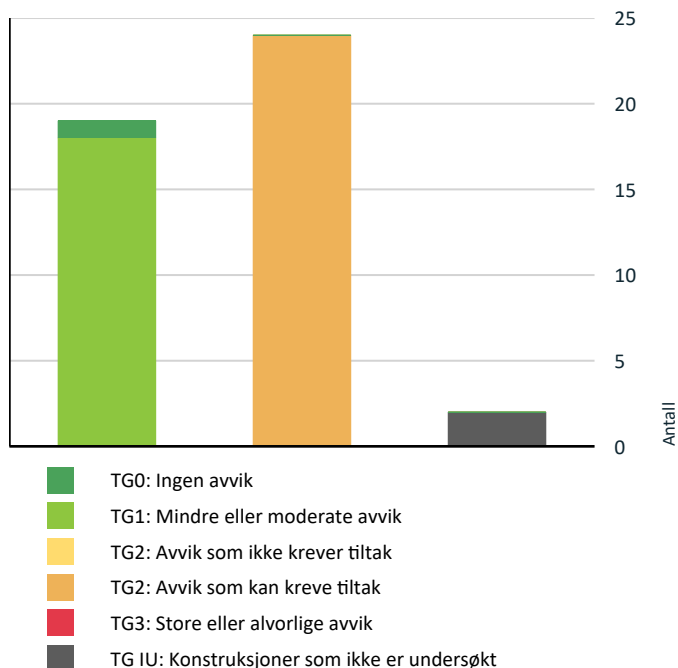
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Utvendig bod er på tegning en del av entré 1.etg.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom.

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

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.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Stedvis lite lufting bak kledning.
- Råte observert i vindskibord.
- Råte i en utvendig vindulist, opplyst skal byttes før salg.

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

Det er avvik:

- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

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

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

- Synlig dagslys i pakning dør 1.etg.
- Rust på enkelte hengsler.

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

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

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

Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

- Framvist rapport har indikasjoner på feil.

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

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

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

Det er avvik:

- Mugg på ytterveggene i garasje.

## ! 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.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er påvist skader på innredning.

## ! 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 svertesopp i silikonfuger.

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

Det er påvist avvik i fuger.

- Noe bortvaskede fuger i dusjsonen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

## ! 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 systerne.

- Sprekt pakning rundt blandebatteri i dusj.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Sikringsskap i entré u.etg.  
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbrytere,  
overspenningsvern og strømmåler.  
Overbelastningsvern på 56 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 12 stk.  
10 ampere: 6 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i entré, gang og bad u.etg.  
Entré, gang, vaskerom, toalett og bad 1.etg.  
- Varmepumpe i stue.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**  
Opplyst fra Ambita

### Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|               |   |
|---------------|---|
| Modernisering | Byttet taksten på vestsiden, garanti arbeid |
|---------------|---|

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.  
- 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.

### Konsekvens/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:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

TG 2

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Stedvis lite lufting bak kledning.
- Råte observert i vindskibord.
- Råte i en utvendig vindulist, opplyst skal byttes før salg.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak.  
Konstruksjon av W-takstoler i tre.

### Vinduer

TG 2

Isolerglass i trekarmer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

### Dører

TG 2

Ytterdører: Hvite dørblad med felt av cotswoldglass.  
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Synlig dagslys i pakning dør 1.etg.
- Rust på enkelte hengsler.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokale tiltak utføres for å lukke avviket.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Sør-østvendt altan på 39,7 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkken.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående/liggende bord og 6" toppbord.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,94 meter,  
bør ikke være under 1,0 meter.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## INNSENDIG

## Overflater

TG 1

Rom u.etg:

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

Rom 1.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning og tapet på vegger, takplater i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning og tapet på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

Generelt:

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

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblelement 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:

- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.

## Radon

TG 2

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 70 og 132 bq/m<sup>3</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier
- Framvist rapport har indikasjoner på feil.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.
- Det anbefales å utføre nye radonmålinger før tiltak utføres.

## Pipe og ildsted

TG 2

Skorstein i murkonstruksjoner.  
Contura peisovn med glassfront i stue.  
Sotluke i gang.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Rom Under Terreng

TG 2

Grunnmuren ligger mot tilfylt masse.  
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mugg på ytterveggene i garasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres bedre ventilasjon for å dra unna fukt som kommer inn sammen med bil.

## Innvendige trapper

TG 1

Hvit trapp med lukkede trinn.  
Behandlete overflater i trinn.

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 1

Hvite profilerte dørblad.

- Skyvedører mellom gang-stue og gang kjøkken 1.etg.
- Dør med glassfelt mellom entré-gang u.etg. og entré-gang 1.etg.

## VÅTROM

### 1.ETG. > VASKEROM.

#### Generell

Areal: 5,3 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv,

malt platekledning på vegger og takplater i himling.

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

Avtrekkventil i himling.

Sluk av plast.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Malt platekledning på vegger og takplater i himling.

## Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/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.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring må utføres for å lukke avvik.

## Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

### 1.ETG. > BAD

#### Generell

Areal: 7,1 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,

toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og badekar.

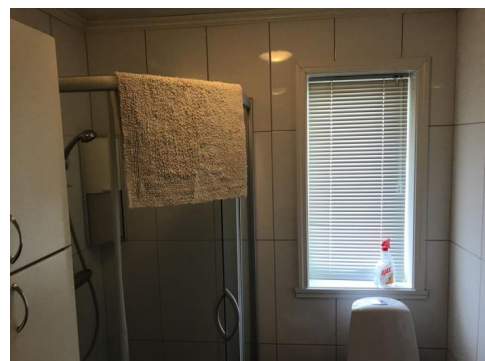
Avtrekkventil i himling.

Sluker av plast.

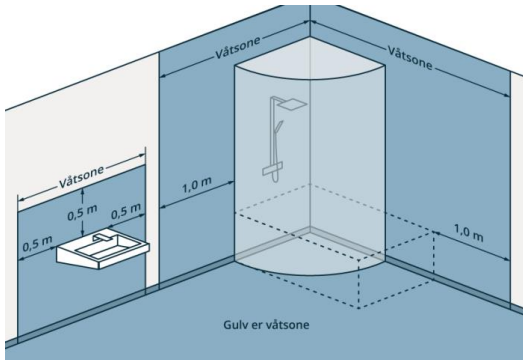
## Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.



# Tilstandsrapport



## 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 svertesopp i silikonefuger.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Overflater må rengjøres.

## Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Noe bortvaskede fuger i dusjsonen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

## 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.

## Konsekvens/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 1

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

## Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk, ventil i himling.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

## U.ETG. > BAD.

## Generell

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

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.  
Avtreksventil 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

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/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.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Sprekt pakning rundt blandebatteri i dusj.

### Konsekvens/tiltak

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

## Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk, ventil i himling.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETG. > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Areal: 14,3 m<sup>2</sup>.  
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.  
Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
To overskap med glassfronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.  
Keramiske fliser over benkeplaten.

### Integrerte hvitevarer:

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETG. > TOALETTRUM

## Overflater og konstruksjon

TG 1

Areal: 1,2 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil og vegghengt toalett.  
Avtrekkventil i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 1

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).  
- Stoppekran på bad u.etg.

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har mekanisk avtrekk fra begge bad, vaskerom og toalett.  
- Friskluftventiler i vinduer.

## Varmesentral

TG 2

Varmepumpe i stue.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på bad u.etg.  
Volum: 200 liter. Produsert: 2006.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## 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 forenklede 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 i entré u.etg.

Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbrytere, overspenningsvern og strømmåler.  
Overbelastningsvern på 56 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 12 stk.  
10 ampere: 6 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i entré, gang og bad u.etg.  
Entré, gang, vaskerom, toalett og bad 1.etg.  
- Varmepumpe i stue.

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2006**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**  
- Selger opplyser at noe har han gjort selv, men han var elektriker.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
- Selger opplyser at han ikke har samsvarserklæringene.  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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

**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?  
- Slukkeapparat er u.etg. ikke merket med dato.  
- Slukkeapparat fra 2016 i 1.etg.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Røykvarsler i entré og gang u.etg. Gang, stue og på begge soverom 1.etg.**  
- Enkelte røykvarsler via alarmselskap. Om nye eiere ikke viderefører abonnement, må røykvarslerne byttes.
- Er det skader på røykvarsler?  
- Røykvarsler i entré u.etg. og sov 2 1.etg. virket ikke ved befarings.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering

! TG 2

Grunnmuren ligger mot tilfylt masse.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur/fundamenter av betong.

## Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmurer er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Terrengforhold

TG 0

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

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

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

# 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 (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den 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

| Enebolig   |                               |            |           |  |                         |
|------------|-------------------------------|------------|-----------|--|-------------------------|
| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |            |           |  |                         |
|            | Totalt                        | P-ROM      | S-ROM     | Primærareal (P-ROM)  | Sekundærareal (S-ROM)   |
| U.etg.     | 108                           | 64         | 44        | Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad.                                      | Bod, Verksted, Garasje. |
| 1.etg.     | 124                           | 124        | 0         | Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom. |                         |
| <b>Sum</b> | <b>232</b>                    | <b>188</b> | <b>44</b> |  |                         |

## Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

### Arealer u.etg:

- Entre: 4,0 m<sup>2</sup>.
- Gang: 30,7 m<sup>2</sup>.
- Sov 1: 10,9 m<sup>2</sup>.
- Sov 2: 11,2 m<sup>2</sup>.
- Bad: 7,3 m<sup>2</sup>.
- Bod: 5,8 m<sup>2</sup>.
- Verksted: 8,8 m<sup>2</sup>.
- Garasje: 25,1 m<sup>2</sup>.

- Ca. 4,6 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

### Arealer 1.etg:

- Entre: 5,1 m<sup>2</sup>.
- Gang: 19,9 m<sup>2</sup>.
- Stue: 38,4 m<sup>2</sup>.
- Sov 1: 15,2 m<sup>2</sup>.
- Sov 2: 12,9 m<sup>2</sup>.
- Bad: 7,1 m<sup>2</sup>.
- Vaskerom: 5,3 m<sup>2</sup>.
- Kjøkken: 14,3 m<sup>2</sup>.
- Toalettrom: 1,2 m<sup>2</sup>.

- Ca. 4,9 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

### Utvendig bod:

- Bod på 2,7 m<sup>2</sup>.

### Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Utvendig bod er på tegning en del av entré 1.etg.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede               | Rolle         |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 20.8.2023 | Kristoffer Bjerk Hansen | Takstingeniør |
|           | Hauk Jarle Nilsen       | Kunde         |
|           | Torun Nilsen            | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4626 ØYGARDEN | 150  | 79   |      | 0    | 991.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Torehaugen 2

### Hjemmelshaver

Hauk Jarle Nilsen & Torun Nilsen.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Landlig beliggenhet i ett etablert området.

Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse og eneboliger.

Eiendommen ligger noen få minutter unna kommunesenteret Skogsvåg hvor man finner et utvalg av butikker, kollektivtilbud m.m. Fin beliggenhet i sjøkanten i rolige omgivelser. Utsikt over Tellnesosen som tar en videre ut i Raunefjorden. Perfekt for den som ønsker å ha tilgang til sjø og kjøre til døren. Ca 18 minutters kjøring til Straume hvor man finner de fleste servicetilbud/fasiliteter på Sartor og ca. 35 minutter til Bergen sentrum.

#### 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.

Annen informasjon:

Grunnkrets: Skoge.

Valgkrets: Skogsvåg.

Kirkesogn: Sund.

### Om tomten

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

### Parkering

Det 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. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1983/15076-1/50 29.12.1983

BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om forkjøpsrett

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/7936-1/50 19.06.1985

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Skal bebygges med Solheimhus levert av B. Telles Trearbeid

2005/11325-2/50 01.08.2005

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Tomten skal bebygges med hus levert av B.Telle Trearbeid AS

### Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**

220 000

**År**

2005

# 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 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/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CD9508>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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