

Tilstandsrapport

📍 Vardevegen 7, 5353 STRAUME

📖 ØYGARDEN kommune

gnr. 41, bnr. 595

Areal (BRA): Enebolig 229 m²



Befaringsdato: 16.05.2023

Rapportdato: 23.05.2023

Oppdragsnr.: 20334-1469

Referansenummer: SH8982

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Gyldig rapport
23.05.2023

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Enebolig over tre plan.
Terrasse/altan rundt hele boligen på ca. 139,6 m²
med utgang fra stue/kjøkken og entré.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1998 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekkt med sutak, lekter og betongtakstein.

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjon:

Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Ytterdør u.etg: Malt dørblad med felt av cotswoldglass.

Ytterdør u.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Ytterdør 1.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2023).

Ytterdør 1.etg: Malt dørblad.

Altandører 1.etg: Hvite dørblad med felt av isolerglass (2015).

Terrasse/altan:

Terrasse/altan rundt hele boligen på ca. 139,6 m²
med utgang fra stue/kjøkken og entré.

Utvendige trapper:

Utvendige trapper i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom u.etg:

- Entré: Vinylbelegg på gulv,

mdf panel på vegger og takplater i himling.

- Trappegang: Trapp,
malt platekledning på vegger og trapp.

- Sov 1: Vinylbelegg på gulv,
malt platekledning på vegger
og takplater i himling.

- Sov 2: Vinylbelegg på gulv,
malt platekledning på vegger
og takplater i himling.

- Stue: Laminat på gulv,
malt platekledning på vegger
og takplater i himling.

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Flislaminat på gulv,
malt strie på vegger og takplater i himling.

- Stue: Parkett på gulv, malt strie på vegger
og takplater i himling.

Rom 2.etg:

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

- Sov 1: Laminat på gulv,
malt strie på vegger og takplater i himling.

- Sov 2: Laminat på gulv,
malt panel på vegger og takplater i himling.

- Sov 3: Laminat på gulv,
malt strie på vegger og takplater i himling.

- Sov 4: Laminat på gulv,
mdf panel på vegger og smartpanel i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:

Det er opplyst foretatt radonmålinger med lave målinger, men det er ikke framvist dokumentasjon på dette. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.

Adura peinsovn med glassfront i stue.

Sotluke i u.etg.

Rom under terreng:

Grunnmuren ligger mot Tilfylte masser.

Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Innvendig trapp:

Malt trapp med åpne og lukkede trinn.

Teppeflis i trinn.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører:
Furu fyllingsdører og hvitt profilert dørblad.

VÅTROM

Bad u.etg:
Areal: 5,0 m².
Våtromsbelegg på gulv,
malt platekledning på vegger
og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, toalett og dusjkabinett.
Avtreksventil i vegg.
Sluk av plast.

[Gå til side](#)

Vaskerom 1.etg:
Areal: 9,0 m².
Flislaminat på gulv,
malt platekledning på vegger
og takplater i himling.
Inneholder: Benkeplate, utslagsvask
og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i vegg.
Sluk av plast.

Bad 2.etg:
Areal: 5,3 m².
Keramiske fliser på gulv,
baderomsplater på vegger
og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
vegghengt toalett, dusjgarnityr, badekar
og innfellbart dusjhjørne.
Det er ikke avtreksventil i rommet.
Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken u.etg:
Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger
og takplater i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
stål vaskekum, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

Kjøkken 1.etg:
Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt stie på vegger
og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Et overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
underlimt stål vaskekum, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalett rom:
Areal: 3,5 m².
Laminat på gulv, malt stie på vegger
og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning og toalett.
Elektrisk avtreksventil i himling.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av kobber.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:

Varmtvannsbereider på bad u.etg.
Volum: ca. 200 liter. Produsert: 1998.

Elektrisk anlegg u.etg:

Sikringskap i entré u.etg.
Inneholder: Automatsikringer,
jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 56 ampere.

Kurser:

32 ampere: 1 stk.
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
15 ampere: 3 stk.
13 ampere: 6 stk.

Elektrisk anlegg 1.etg:

Sikringskap på vaskerom 1.etg.
Inneholder: Automatsikringer,
jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
13 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i entré, bad
og stue/kjøkken u.etg. og på bad 2.etg.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat
og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

Forstøtningsmurer:

Murer i betong og leca.

Terrengforhold:

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

Utvendig 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.	80	74	6
	1.etg.	91	91	0
	2.etg.	58	58	0
	Sum	229	223	6

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

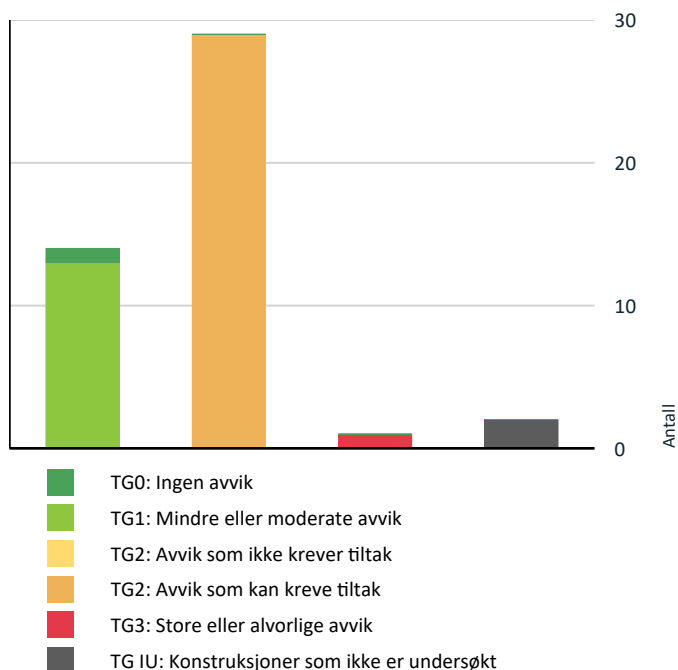
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- I u.etg. er det åpnet opp mellom leilighet og hoveddel.
- Entré i u.etg. er på tegning tre forskjellige rom, derav en bod.
- I 1.etg. er det åpnet opp mellom stue-kjøkken, vaskerombod og deler av entré/gang er i dag deler av stue.
- Tilbygg/karnapp stue er ikke på tegning.
- I 2.etg. er det som er gang og sov 2 i dag, en stor loftstue.

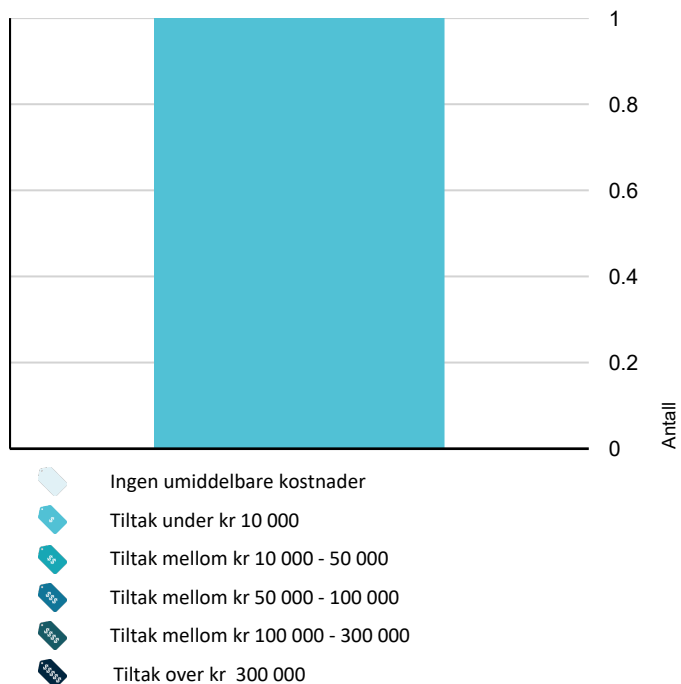
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Ventilasjon > Bad.

[Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.



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.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er avvik:

- Sprekk i et vindu 2.etg.
- 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.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

- Ytterdør vaskerom har utvendige skader.

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

! 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 påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Skade i en dør 2.etg.

! 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
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Baderomsplater er stedvis kappet i nedkant, men skal kappes i overkant.
- Baderoms platene er stedvis ikke silikonert i våt sonene.
- Baderoms platene går helt ned til gulv på toalettasse.

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

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

- Gulvet har stedvis under anbefalt fall.

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

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

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

Det er avvik:

- Det er skjært ut hull i vegg mellom dusj og vask.

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

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

- Under anbefalt fall til sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

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

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

Det er avvik:

- Lokalt fall (under anbefalt), ellers flatt til sluk.
- Laminat er ikke fuktbestandig og er ikke anbefalt på våtrom.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

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

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

Det er avvik:

- Noe bruksslitasje på innredningen.
- Skade i skrog under vask.

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

Det er avvik:

- Benkeplaten er skjøtet med annen type benkeplate og synlige skruer over oppvaskmaskin.

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

Det er avvik:

- Mangler deksel på vrider på ventilator.

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

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

- Kobberrør har en antatt brukstid på mellom 25-50 år.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Sikringsskap i entré u.etg.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 56 ampere.

Kurser:

32 ampere: 1 stk.
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
15 ampere: 3 stk.
13 ampere: 6 stk.

Sikringsskap på vaskerom 1.etg.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
13 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i entré, bad og stue/kjøkken u.etg. og på bad 2.etg.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er avvik:

- Råte i rekkverk nede i hage.

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1998

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard

Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	2016/2023: Skiftet kledning på sørvest vegg. Skiftet terrasse dører og ytterdør.
2023	Modernisering	Renset takstein.
2022	Modernisering	Ny peisovn hovedetasje.
2022	Modernisering	Nytt terrassebord på 3 sider av huset.
2019	Modernisering	Nytt kjøkken i underetasjen.
2018	Modernisering	Nytt bad i 2.etg.
2017	Tilbygg/overbygg	Bygget overbygg over terrasse/Hagestue.

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

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

Tiltak

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

- Renner og nedløp må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

Veggkonstruksjon

TG 2

Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

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 trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:
 - Sprekk i et vindu 2.etg.
 - Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

Dører

! TG 2

Ytterdør u.etg: Malt dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør u.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør 1.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2023).
Ytterdør 1.etg: Malt dørblad.
Altandører 1.etg: Hvite dørblad med felt av isolerglass (2015).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Ytterdør vaskerom har utvendige skader.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Terrasse/altan rundt hele boligen på ca. 139,6 m² med utgang fra stue/kjøkken og entré.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående aluminiumsprofiler og glassfelt.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Utvendige trapper

! TG 1

Utvendige trapper i tre.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Rom u.etg:

- Entré: Vinylbelegg på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Trappegang: Trapp, malt platekledning på vegger og trapp.
- Sov 1: Vinylbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Vinylbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Flislaminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Rom 2.etg:

- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning, malt panel og mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 4: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og smartpanel 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 2

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Radon

TG 2

Det er opplyst foretatt radonmålinger med lave målinger, men det er ikke framvist dokumentasjon på dette. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Dokumentasjon innhentes om mulig.
 - Det bør gjennomføres radonmålinger om dokumentasjon ikke kan innhentes.

Pipe og ildsted

TG 2

Skorstein i murkonstruksjoner.
Adura peinsovn med glassfront i stue.
Sotluke i u.etg.

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 anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng

TG 1

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

Innvendige trapper

TG 1

Malt trapp med åpne og lukkede trinn.
Teppeflis i trinn.

Innvendige dører

TG 2

Furu fyllingsdører og hvitt profilert dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
 - Skade i en dør 2.etg.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETG. > BAD.

Generell

Areal: 5,3 m².
Keramiske fliser på gulv,
baderomsplater på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
vegghengt toalett, dusjgarnityr, badekar
og innfellbart dusjhjørne.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.
Sluk av plast.

Overflater vegger og himling

TG 2

Baderomsplater 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
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Baderomsplater er stedvis kappet i nedkant, men skal kappes i overkant.
- Baderoms platene er stedvis ikke silikonet i våt sonene.
- Baderoms platene går helt ned til gulv på toalettasse.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet har stedvis under anbefalt fall.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon

TG 3

Det er ikke ventilering i rommet.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

U. ETG. > BAD.

Generell

Areal: 5,0 m².
Våtromsbelegg på gulv,
malt plateledning på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,
toalett og dusjkabinett.
Avtrekkventil i vegg.
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

Malt plateledning på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skjært ut hull i vegg mellom dusj og vask.

Tiltak

- Tiltak:
- Hull i vegg må sikres forsvarlig.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Våtromsbelegg på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Under anbefalt fall til sluk.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.
Vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering, ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1.ETG. > VASKEROM

Generell

Areal: 9,0 m².
Flislaminat på gulv,
malt platekledning på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Benkeplate, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekkventil i vegg.
Sluk av plast.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt platekledning på vegger og takplater i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Flislaminat over vinylbelegg på gulv, uten underliggende varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokalt fall (under anbefalt), ellers flatt til sluk.
- Laminat er ikke fuktbestandig og er ikke anbefalt på våtrom.

Tiltak

- Tiltak:
- Laminatgulv bør fjernes.
- Bygningsdelen fungerer med avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.
Vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Benkeplate, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering, ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

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

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe bruksslitasje på innredningen.
- Skade i skrog under vask.

Tiltak

- Tiltak:
- Bygningsdelen fungerer med avviket.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U.ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Benkeplaten er skjøtet med annen type benkeplate og synlige skruer over oppvaskmaskin.

Tiltak

- Tiltak:
- Benkeplate med synlige skruer gir fare for skader.
- Liten del av benkeplaten bør byttes.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler deksel på vrider på ventilator.

Tiltak

- Tiltak:
- Bygningsdelen fungerer med avviket.
- Deksel på vrider bør monteres.

SPESIALROM

1.ETG. > TOALETTRUM.

Overflater og konstruksjon

TG 2

Areal: 3,5 m².
Laminat på gulv, malt stie på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og toalett.
Elektrisk avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Kobberrør har en antatt brukstid på mellom 25-50 år.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på bad u.etg.
Volum: ca. 200 liter. Produsert: 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 bygnings sakkyndig 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, jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 56 ampere.

Kurser:
32 ampere: 1 stk.
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
15 ampere: 3 stk.
13 ampere: 6 stk.

Sikringsskap på vaskerom 1.etg.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
13 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i entré, bad og stue/kjøkken u.etg. og på bad 2.etg.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
1998 Fjordkraft eller BKK monterte elektrisk måler på et tidspunkt. I tillegg til jordfeilbrytere
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 2018: Montert el-bil lader.
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?
Ukjent Ikke så jeg vet om.
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?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

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

Branntekniske forhold

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Eldre slukkeapparat i u.etg. ved befaring, opplyst at det skal byttes før salg.
- Slukkeapparat fra 2016 i 2.etg.
2. 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.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

! TG 2

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur/fundamenter av betong.

Forstøtningsmurer

! TG 2

Murer i betong og leca.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Råte i rekkverk nede i hage.

Tiltak

- Tiltak:
 - Bord med råte må byttes.

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?

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 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 ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
U.etg.	80	74	6	Entré, Trappegang , Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad.	Kott, Bod.
1.etg.	91	91	0	Entré/gang, Stue/kjøkken, Vaskerom, Toalettrom.	
2.etg.	58	58	0	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad.	
Sum	229	223	6		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- Entre: 12,8 m².
- Trappegang: 1,6 m².
- Sov 1: 9,8 m².
- Sov 2: 7,4 m².
- Stue/kjøkken: 32,2 m².
- Bad: 5,0 m².
- Bod: 3,6 m².
- Kott: 1,8 m².

- Ca. 5,4 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 1.etg:

- Entre/gang: 5,5 m².
- Stue/kjøkken: 71,1 m².
- Vaskerom: 9,0 m².
- Toalett rom: 3,5 m².

- Ca. 1,5 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 2.etg:

- Gang: 8,4 m².
- Sov 1: 14,7 m².
- Sov 2: 10,5 m².
- Sov 3: 8,4 m².
- Sov 4: 8,0 m².
- Bad: 5,3 m².

- Ca. 3,0 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 byggtknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- I u.etg. er det åpnet opp mellom leilighet og hoveddel.
 - Entré i u.etg. er på tegning tre forskjellige rom, derav en bod.
 - I 1.etg. er det åpnet opp mellom stue-kjøkken, vaskerom-bod og deler av entré/gang er i dag deler av stue.
 - Tilbygg/karnapp stue er ikke på tegning.
 - I 2.etg. er det som er gang og sov 2 i dag, en stor loftstue.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: - Det er åpnet opp mellom det som på tegning er leilighet og hoveddel

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Se tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2023	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Kjell Østensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	41	595		0	531.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vardevegen 7

Hjemmelshaver

Anita Jørgensen Østensen & Kjell Østensen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Områdebeskrivelse:

Sentral beliggenhet i et etablert boligområde på Straume.

Beliggenhet med utsikt mot Sotrabroen, Askøybroen og andre omkringliggende områder.

Området består hovedsakelig av tilsvarende bebyggelse og næringsbygg.

Kort gangavstand til Sartor Senter med de fleste servicetilbud/fasiliteter.

Det er flere barnehager, skoler, Sotra Arena, Straume idrettspark og flere treningssentre for ulike aktiviteter og idrettsmuligheter. Det er kort vei til en rekke helse- og omsorgstilbud som legesenter, spesialisttjenester og legevaktstjenester, bo- og servicesenter med sykehjem.

Det er svært gode bussforbindelser som ligger like ved eiendommen fra Straume terminal.

Kjøretiden til Bergen sentrum er ca. 18 minutter.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

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: Arefjord-Bratholmen/Snekkevik.

Valgkrets: Brattholmen.

Kirkesogn: Foldnes sokn.

Om tomten

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

Parkering

Biloppstillingsplass på eiendommen og gjeste parkeringer i sameie.

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:

1997/5096-1/50 14.05.1997

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse angående vedlikehold av vegger, ledninger og fellesarealer m.v

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/5003-2/50 31.05.1999

BESTEMMELSE OM GJERDE

1999/5003-3/50 31.05.1999

BRUKSRETT

Rettighetshaver B. TELLES TREARBEID AS

Med flere bestemmelser

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 701 799

År

1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Plantegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

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/SH8982>

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