

# Tilstandsrapport

📍 Kleppevegen 73 C, 5300 KLEPPESTØ

📖 ASKØY kommune

# gnr. 8, bnr. 237, snr. 1

**Areal (BRA): Tomannsbolig 134 m<sup>2</sup>, Utvendig bod 5 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 24.08.2023

Rapportdato: 11.09.2023

Oppdragsnr.: 20334-1567

Referansenummer: LN1495

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Gyldig rapport  
11.09.2023

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:

Del av tomannsbolig over to plan. Bygget i 2016.  
Nord-østvendt terrasse på 34,3 m<sup>2</sup> med utgang fra kjellerstue.  
Nordvendt fransk balkong med utgang fra sov 2.etg.  
Sør-vestvendt altan på 12,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.  
Sør-vestvendt terrasse på 15,6 m<sup>2</sup> med utgang fra kjellerstue og entré/gang.  
Utvendig bod på 4,9 m<sup>2</sup>.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Taktekking:

Taket er tekket med takbelegg.

#### Nedløp og beslag:

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

#### Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

#### Takkonstruksjon:

Pulttak.  
Konstruksjon av taksperreer.

#### Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

#### Dører:

Ytterdører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.  
Terrassedør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.  
Altandør: Skyvedør med felt av isolerglass.

#### Fransk balkong:

Nordvendt fransk balkong med utgang fra sov 2.etg.

#### Altan:

Sør-vestvendt altan på 12,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

#### Terrasse:

Nord-østvendt terrasse på 34,3 m<sup>2</sup> med utgang fra kjellerstue.

Sør-vestvendt terrasse på 15,6 m<sup>2</sup> med utgang fra kjellerstue og entré/gang.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

## Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Kjellerstue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning og foto tapet på vegger, og malt platekledning i himling.

## Rom 2.etg:

- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt platekledning og tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- Garderobe: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

## Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

## Radon:

Bygget er antatt oppført med radon tiltak pga. byggeår, men det er ikke framvist dokumentasjon på dette.

## Pipe og ildsted:

Rørpipe i stål.  
Contura peisovn med glassfront.

## Innvendig trapp:

Hvit trapp med lukkede trinn.  
Hvite profilerte dørblad.  
- Skyvedør mellom entré/gang-bod, gang-garderobe og bad-vaskerom.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad 1.etg:

Areal: 5,9 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjvegg, badekar og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling.

Sluk antatt av plast.

## Bad 2.etg:

Areal: 5,4 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

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

Avtrekksventil i vegg.

Sluk antatt av plast.

## Vaskerom:

Areal: 2,6 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

Inneholder: Utslagsvask, benkeplate, innredning og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventil i vegg.

Sluk av plast.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Åpen kjellerstue/kjøkkenløsning 1.etg:

Laminat på gulv,

malt platekledning på vegger og i himling. Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for benke oppvaskmaskin.

### Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Kjøleskap.

### Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator uten avtrekk ut.

## Åpen stue/kjøkkenløsning 2.etg:

Parkett på gulv,

malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Kjøkkeninnredning fra JKE Design med slette fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

### Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp med induksjon.

- Oppvaskmaskin.

- Kjøleskap/ frys.

### Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).  
- Stoppekran på bad 1.etg.

## Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

## Varmtvann:

Varmtvannsbereider i bod.  
Volum: 200 liter.

## Elektrisk anlegg:

Sikringskap i bod.  
Inneholder: Automatsikringer  
(jordfeilautomater).  
Hovedsikring på 56 ampere.

## Kurser:

25 ampere: 1 stk.  
15 ampere: 12 stk.

## El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i kjellersue/kjøkken,  
begge soverom og bad 1.etg. Bad 2.etg.

## Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat  
og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

## Drenering:

Tilfyllede masser og steinsatt inntil grunnmur.  
Ikke u.etg. på boligen.

## Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

## Terrengforhold:

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

## 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).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	67	58	9
2.etg.	67	67	0
<b>Sum</b>	<b>134</b>	<b>125</b>	<b>9</b>
Utvendig bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	5	0	5
<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

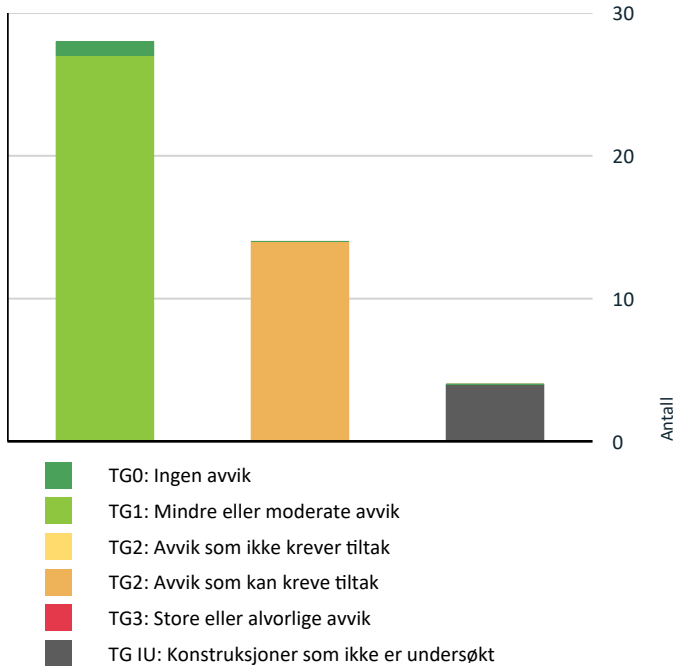
### Tomannsbolig

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

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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.

### Tomannsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.



##### 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](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



##### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad.

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner

## TC 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

- Løs pakning på dør til fransk balkong og på terrassedør kjellerstue.

### ! Utvendig > Fransk balkong [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Åpning i nedkant av gjerde på ca. 13 cm, bør ikke være over 10 cm.

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

Det er avvik:

- Det er ikke framvist dokumentasjon på radontiltak eller radonmålinger.
- Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

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

Det er avvik:

- Svelling i karm mellom bad-vaskerom.

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

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

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

- Under anbefalt fall til sluk, stedvis flatt.

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

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

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

- Under anbefalt fall.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

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

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

Det er påvist sprekker i fliser.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

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

- Ved befaring var det drypp under vask, opplyst at dette er utbedret etter befaring.

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

Det er avvik:

- Ufagmessig skjøt på benkeplaten.
- Skade i benkeplaten ved blandebatteri.
- Blandebatteriet framstår noe løst.

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

Det er avvik:

- Ventilator har ikke kullfilter eller luft ut.

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

Sikringsskap i bod.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Hovedsikring på 56 ampere.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.  
15 ampere: 12 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i kjellerstue/kjøkken, begge soverom og bad 1.etg. Bad 2.etg.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



### Byggeår

2016

### Kommentar

Opplyst fra Ambita

### Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Bygget pergola.
2016	Modernisering	Kjøkken i hybel er satt opp av privat tømmer og tilpasset.
	Modernisering innvendige overflater:	Har malt noen vegger i 1 etg. etter byggeår i 2016.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG IU

Taket er tekket med takbelegg.

### Vurdering av avvik:

• Taktekking er ikke besikttet pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

### Nedløp og beslag

TG 1

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

### Veggkonstruksjon

TG 1

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

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

### Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Pulttak.

Konstruksjon av taksperrer.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

TG 1

Isolerglass i trekarmer.

### Dører

TG 2

Ytterdører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.  
Terrassedør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.  
Altandør: Skyvedør med felt av isolerglass.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Løs pakning på dør til fransk balkong og på terrassedør kjellerstue.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Nord-østvendt terrasse på 34,3 m<sup>2</sup> med utgang fra kjellerstue.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

### Terrasse

TG 1

Sør-vestvendt terrasse på 15,6 m<sup>2</sup> med utgang fra kjellerstue og entré/gang.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

### Altan

TG 1

# Tilstandsrapport

Sør-vestvendt altan på 12,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende spiler og 6" toppbord.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,00 meter.

## Fransk balkong

TG 2

Nordvendt fransk balkong med tilgang fra sov 2.etg.

Rekkverk i stål.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpning i nedkant av gjerde på ca. 13 cm, bør ikke være over 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## INNSENDIG

### Overflater

TG 1

- Rom 1.etg:
- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  - Kjellerstue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  - Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  - Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning og foto tapet på vegger, og malt platekledning i himling.

- Rom 2.etg:
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
  - Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  - Sov: Parkett på gulv, malt platekledning og tapet på vegger og malt platekledning i himling.
  - Garderobe: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Generelt:  
Normal bruksslitasje på overflater.  
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.  
S-rom er ikke beskrevet (boder).

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulv mot grunn i betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

## Radon

TG 2

Bygget er antatt oppført med radon tiltak pga. byggeår, men det er ikke framvist dokumentasjon på dette.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke framvist dokumentasjon på radontiltak eller radonmålinger.
- Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon om mulig, eller mål radon for å lukke avviket.

## Pipe og ildsted

TG 1

Rørpipe i stål.  
Contura peisovn med glassfront.

## Innvendige trapper

TG 1

Hvit trapp med lukkede trinn.

## Innvendige dører

TG 2

Hvite profilerte dørbled.  
- Skyvedør mellom entré/gang-bod, gang-garderobe og bad-vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svelling i karm mellom bad-vaskerom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Karm med svelling bør byttes.

## VÅTROM

### 2.ETG. > VASKEROM.

### Generell

# Tilstandsrapport

Areal: 2,6 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

Inneholder: Utslagsvask, benkeplate, innredning og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventil i vegg.

Sluk av plast.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning 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.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Under anbefalt fall til sluk, stedvis flatt.

### 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 1

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Utslagsvask, benkeplate, innredning og opplegg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon, ventil i vegg.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 2.ETG. > BAD

### Generell

Areal: 5,4 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

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

Avtrekkventil i vegg.

Sluk antatt av plast.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

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

- Under anbefalt fall.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

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

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon, ventil i vegg.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## 1. ETG. > BAD.

### Generell

Areal: 5,9 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

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

Avtrekkventil i himling.

Sluk antatt av plast.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

## Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

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

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

- Ved befarung var det drypp under vask, opplyst at dette er utbedret etter befarung.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Ventilasjon

TG 2

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 2. ETG. > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Åpen stue/kjøkkenløsning.

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

Innfelte spotlights i himling.

Kjøkkeninnredning fra JKE Design med slette fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp med induksjon.

- Oppvaskmaskin.

- Kjøleskap/ frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## 1. ETG. > KJELLERSTUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

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

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Ufagmessig skjøt på benkeplaten.
  - Skade i benkeplaten ved blandedbatteri.
  - Blandebatteriet framstår noe løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Blandebatteri festes og benkeplaten byttes for å lukke avvik.

### Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator uten avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Ventilator har ikke kullfilter eller luft ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør monteres luft ut fra ventilator, eller som et minimum monteres kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).  
- Stoppekran på bad 1.etg.

### Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.

### Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereider i bod.

Volum: 200 liter.

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

Sikringskapp i bod.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Hovedsikring på 56 ampere.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.  
15 ampere: 12 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i kjellersue/kjøkken, begge soverom og bad 1.etg. Bad 2.etg.

#### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2016 Nybygg i 2016**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det er ikke gjort endringer etter huset var nytt.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring er ikke framvist.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
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?  
**Nei**

## Branntekniske forhold

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Slukkeapparat i bod ved befaring.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Det ble ikke observert datostempling på skumapparat, bør ikke være over 5 år.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Røykvarsler i kjellerstue, gang og stue.**

**Røykvarslere via alarmselskap. Om nye eiere ikke viderefører abonnement, må røykvarslerne byttes.**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering

TG 1

Tilfylt masse og steinsatt inntil grunnmur.  
Ikke u.etg. på boligen.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur/fundamenter av betong.

### Terrengforhold

TG 0

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

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

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

# Bygninger på eiendommen

## Utvendig bod



### Anvendelse

Utvendig bod

### Byggeår

2016

### Kommentar

Opplyst fra Ambita

### Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Areal: 4,9 m<sup>2</sup>.

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takbelegg.

Renner og nedløp i aluminium.

Boden er observert, ikke tilstandsvurdert.



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etg.	67	58	9	Entré/gang, Kjellerstue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad.	Bod 1, Bod 2.
2.etg.	67	67	0	Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Garderobe, Bad, Vaskerom.	
<b>Sum</b>	<b>134</b>	<b>125</b>	<b>9</b>		

### Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

#### Arealer 1.etg:

- Entre/gang: 12,5 m<sup>2</sup>.
- Kjellerstue/kjøkken: 23,0 m<sup>2</sup>.
- Sov 1: 7,1 m<sup>2</sup>.
- Sov 2: 6,6 m<sup>2</sup>.
- Bad: 5,9 m<sup>2</sup>.
- Bod 1: 3,8 m<sup>2</sup>.
- Bod 2: 5,1 m<sup>2</sup>.

- Ca. 3,4 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

#### Arealer 2.etg:

- Stue/kjøkken: 35,9 m<sup>2</sup>.
- Gang: 2,0 m<sup>2</sup>.
- Sov: 11,9 m<sup>2</sup>.
- Garderobe: 5,6 m<sup>2</sup>.
- Bad: 5,4 m<sup>2</sup>.
- Vaskerom: 2,6 m<sup>2</sup>.

- Ca. 3,7 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

#### Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærearreal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærearreal (P-ROM)	
1.etg.	5	0	5		Bod.
<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>		

### Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Bod: 4,9 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.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2023	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	8	237		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kleppevegen 73 C

### Hjemmelshaver

Eva Bjånes

### Eierandel

1 / 2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområde.  
Fra boligen er det utsikt over nærområdet.  
Området er hovedsakelig bebyggt med rekkehus/tomannsboliger, eneboliger og næringsbygg.

Kort avstand til skoler, barnehager, butikker, kollektivtransport og flotte turområder.  
Ca. 19 minutters kjøring til Bergen Sentrum, ca. 2 minutter kjøring til Askøy senter og  
ca. 3 minutter til Kleppestø Senter. Kort avstand til Han ytangen, Hors y eller FRAMO sin  
etablering på Florvåg. Fra Kleppestø går hurtigbåten "Ekspressen" over til Bergen sentrum.

### 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: Øvre Kleppe-Svingen.  
Valgkrets: Askøy s r.  
Kirkesogn: Strusshamn.

### Om tomten

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

### Parkering

Privat parkering for 2-3 biler på 73 C utenfor gjerdet.

### Heftelser

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

### Servitutter

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

Servitutter i grunn:  
Ingen servitutter registrert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	�r
2 900 000	2007

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LN1495>

## 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