

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fureneset 52, 5310 HAUGLANDSHELLA

 ASKØY kommune

 gnr. 18, bnr. 574

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 04.03.2024

Rapportdato: 25.03.2024

Oppdragsnr.: 20334-1686

Referansenummer: IO4561

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk
Hansen



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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømmer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklete verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Enebolig over to plan.

Sør-vestvendt terrasse på 66,1 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Utvendig bod på 6,7 m².

Garasje på 39,4 m².

Lekehus på terrassen (ikke videre nevnt i rapporten).

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i aluminium.

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak.

Konstruksjon av A-takstoler i tre.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmen og i pvc karmen.

Dører:

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass.

Ytterdør bod: Hvitt dørblad.

Terrassedør: Hvitt pvc dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse:

Sør-vestvendt terrasse på 66,1 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Flislaminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.

- Stue: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.

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

Rom 2.etg:

- Gang: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.

- Sov 1: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.

- Sov 2: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.

- Sov 3: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, det er ukjent om det er utført radon tiltak.

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.

Jøtul peisovn med glassfront.

Sotluke i stue.

Innvendig trapp:

Hvit trapp med åpne trinn.

Teppeflis i trinn.

Innvendige dører:

Hvite profilerte dørblad.

- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1.etg:

Areal: 3,0 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

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

Avtreksventil i himling.

Sluk av plast.

Vaskerom

Areal: 5,3 m².

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder: Utslagsvask, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil i himling.

Sluk av plast.

Bad 2.etg:

Areal: 6,8 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

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

Avtreksventil i himling.

Sluk av plast.

KJØKKEN

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Laminat på gulv,

mdf panel på vegger og takplater i himling.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

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

Kitchen boards over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp med induksjon.

- Oppvaskmaskin.

- Kjøleskap.

Avtrekk:

Det er opplyst kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

- Stoppekran på vaskerom.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmesentral:

Varmepumpe i stue.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på vaskerom.

Volum: 198 liter. Produsert: 2011.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap på vaskerom.

Inneholder: Automatsikringer

(jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.

Overbelastningsvern på 56 ampere.

Kurser:

32 ampere: 1 stk.

25 ampere: 1 stk..

15 ampere: 14 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i stue/kjøkken, vaskerom og begge bad

- Varmepumpe i stue/kjøkken.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat

og røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Drenerende masser, asfalt, terrasse og belegningsstein rundt huset.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

Terrengforhold:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

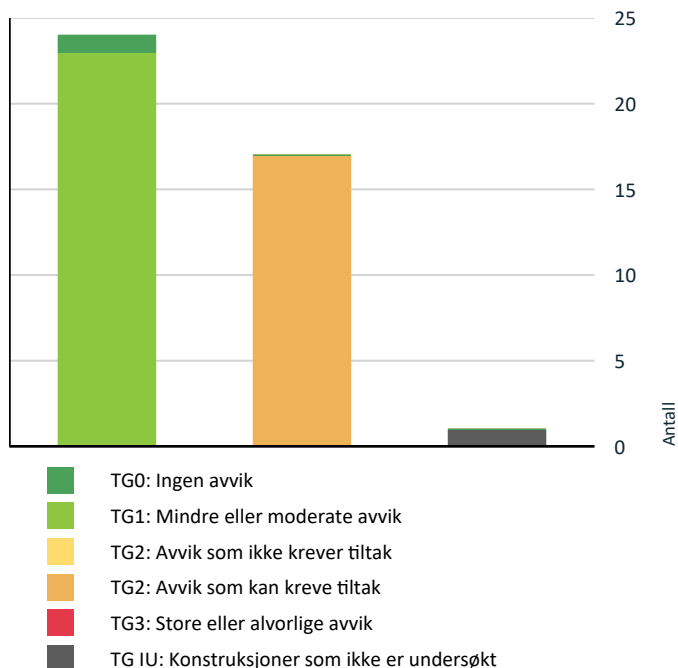
[Gå til side](#)

Enebolig

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

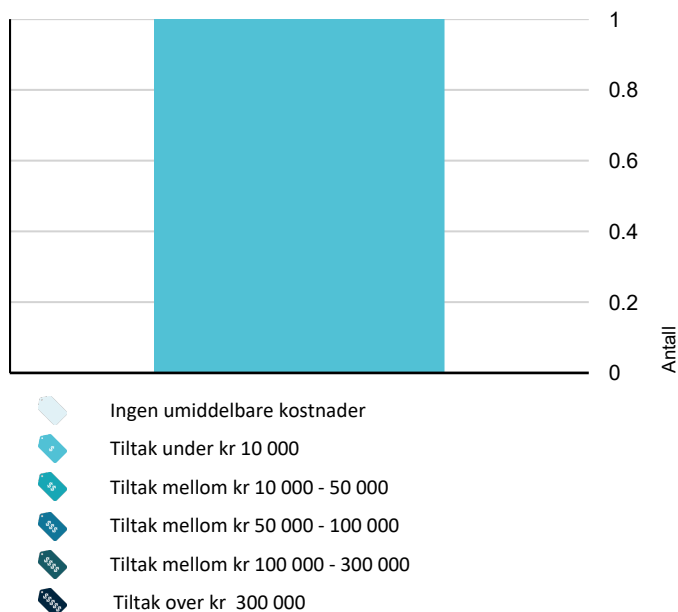
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering vinduer/dører:	Byttet skyvedør med vindu og innadslående terrassedør.
2023	Modernisering	Omstiller på dusj 2.etg skiftet
	Vedlikehold utvendig fasade:	2023-2020: 2023: Malt huset samt resterende bygg på eiendommen. 2022: Satt opp gjerde mellom huset og hekken på fremsiden av huset. 2022: Beiset terrasse. 2020: Anlagt plen på fremsiden av huset samt beplantning av hekk rundt huset. 2020: Pusset ned og byttet farge på terrasse.
2022	Modernisering	2022 Varmepumpe installert
2020	Modernisering innvendige overflater:	Bygget gulv stue, kjøkken, soverom 1.etg samt + gulvlistor samme rom. Malt stue, kjøkken, gang og soverom i hele boligen.
2020	Modernisering	2020 Trykk avlaster vann.
2019	Modernisering bad/våtrom:	Satt inn dusjvegg og dusj panel.
2020	Eier opplyser:	Sprekk i dørkarm ytterdør. Overfladiske sprekker i gulvet på garasje.

UTVENDIG

Taktekking

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

Nedløp og beslag

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

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

Saltak.
Konstruksjon av A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Isolerglass i trekarmer og i pvc karmer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Værslitasje på et vindu på sov 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vindu bør behandles før vinduet tar skade.



Bildet viser vindu som bør behandles.

Dører

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass.

Ytterdør bod: Hvitt dørblad.

Terrassedør: Hvitt pvc dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Rust/irr på hengslene på ytterdørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Hengsler bør byttes/behandles.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt terrasse på 66,1 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

INNVENDIG

Overflater

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Flislaminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Stue: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Sov: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.

Rom 2.etg:

- Gang: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og takplater 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/ 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

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.
- Målinger er utført punktvis på tilfeldige utvalgte plasser.

Vurdering av avvik:

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

- Det er målt rett over 15 mm avvik igjennom etasjen.

Konsekvens/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.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, det er ukjent om det er utført radon tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger og det er usikkert om bygget er utført med radonsperre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Mål radon eller innhentdokumentasjon for å lukke avviket.

TG 2 Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner.
Jøtul peisovn med glassfront.
Sotluke i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Innvendige trapper

Hvit trapp med åpne trinn.
Teppeflis i trinn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Lysåpning trapp: 10,5 cm, bør ikke være over 10 cm.
- Høyde rekkverk: 89,8 cm, bør ikke være under 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Åpninger mellom trinn må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldings tidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dørblad.

- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue/kjøkken.

VÅTROM

1.ETG. > BAD

Generell

Areal: 3,0 m².

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

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

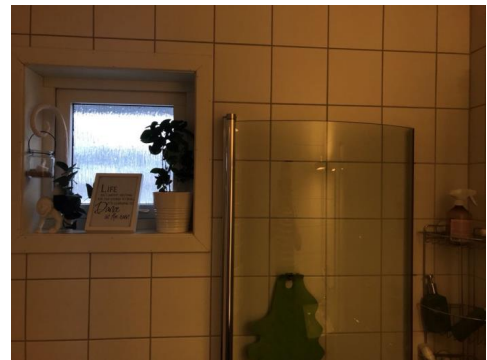
Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

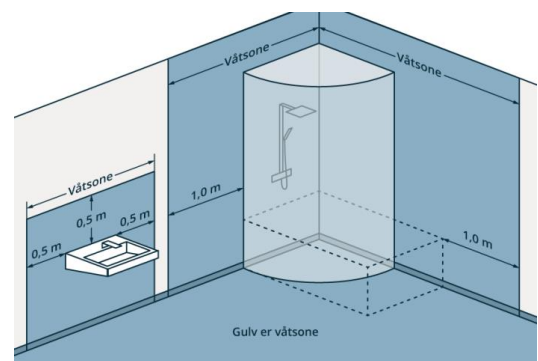
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Flassende maling på dør lister.
- Mindre sår i himlings plater.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Bygningsdelen fungerer med avvikene.



Bilde viser vindu i våtsonen.



Bildet illustrerer våtsoner.

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

- Uvisst om det er oppbrett på membran under dør, dette kan ikke gjøres uten å ta av listverk.

1. ETG. > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETG. > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Mindre sår i servant skap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETG. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

1. ETG. > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETG. > BAD

Generell

Areal: 6,8 m².

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

2. ETG. > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Igjenfuget hull i vegg våtzone.

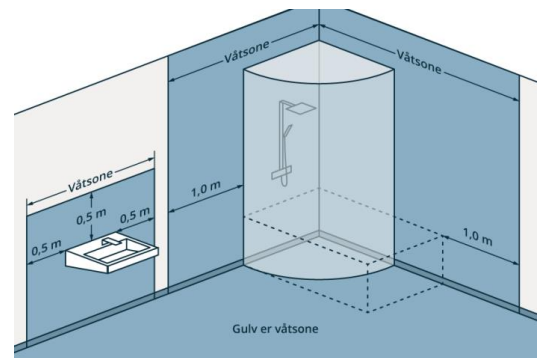
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Fugen bør kontrolleres jevnlig for sprekker.



Bildet viser dusj i våtzone.



Bildet illustrerer våtsoner.

2. ETG. > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

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.

Tilstandsrapport

- Lokalt fall til sluk i dusjsone, ellers under anbefalt fall.

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.

2.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

2.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1.ETG. > VASKEROM

Generell

Areal: 5,3 m².

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder: Utslagsvask, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventil i himling.

Sluk av plast.

1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke silikonert mellom baderomsplater og bunnlist.
- Bunnlist framstår skjevt montert.
- En del skruehull i vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Bygningsdelen fungerer med avvikene.
- Det bør silikoneres mellom baderomsplater og bunnskinner.

1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

- Uvisst om det er oppbrett på membran under dør, dette kan ikke gjøres uten å ta av listverk.

Vurdering av avvik:

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

- Avslutning på membran rundt vannledning er avsluttet ca. 20 mm over sluk.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

- 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.

1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Inneholder: Utslagsvask, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).
- Stoppekran på vaskerom.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 198 liter. Produsert: 2011.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er opplyst kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Sikringsskap på vaskerom.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater),
overspenningsvern og strømmåler.
Overbelastningsvern på 56 ampere.

Kurser:

32 ampere: 1 stk.
25 ampere: 1 stk..
15 ampere: 14 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i stue/kjøkken,
vaskerom og begge bad
- Varmepumpe i stue/kjøkken.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011 Varmepumpe installert av fagfolk i 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Samsvarserklæringer er generelt ikke framvist.
- Samsvarserklæring for dimmere framvist.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Forekommer det ofte 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
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?

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Pulverapparat på teknisk rom fra 2021 ved befaring.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Røykvarsler i begge etasjer.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Drenerende masser, asfalt, terrasse og belegningsstein rundt huset.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong.

Tilstandsrapport

! TG 0 Terrengforhold

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

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2018

Kommentar

Opplyst fra eier.

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Areal: 39,6 m².

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Renner og nedløp i plast.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

Utvendig bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

2022

Kommentar

Opplyst fra eier.

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Areal: 6,7 m².

Fundamenter av lecablokker. Gulv av tre.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takshingel

Boden er observert, ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg.	87			87	66		87
2.etg.	51			51		9	60
SUM	138				66	9	147
SUM BRA	138						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré/gang, Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Bod.		
2.etg.	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod.		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:

- Entre/gang: 15,4 m².
- Stue/kjøkken: 43,9 m².
- Sov: 11,1 m².
- Bad: 3,0 m².
- Vaskerom: 5,3 m².
- Bod: 5,0 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:

- Gang: 7,9 m².
- Sov 1: 15,1 m².
- Sov 2: 11,8 m².
- Sov 3: 7,8 m².
- Bad: 6,8 m².
- Bod: 0,0 m² (gulvflate: 3,0 m²).

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

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

Kommentar: - Se tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg.		39		39			39
SUM		39					39
SUM BRA	39						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Garasje.	

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Garasje: 39,4 m².

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

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

Utvendig bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg.		7		7			7

SUM		7		7
SUM BRA	7			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Bod.	

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Bod: 6,7 m².

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	133	5
Garasje	0	39
Utvendig bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2024	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Tonje Sunde Krogstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	18	574		0	630.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fureneset 52

Hjemmelshaver

Morten Sunde Krogstad & Tonje Helene Eliassen
Sunde Krogstad.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i ett etablert boligområde.
Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende bebyggelse.

Kort vei til Ravnanger med de fleste fasiliteter/servicetilbud, bla. dagligvarebutikk.
Med bil er det ca. 18 minutter til Kleppestø og ca. 30 minutter til Bergen sentrum.
Bussholdeplass ved hovedvei. Flotte friluftsområder like i nærheten med blant annet badeplasser og turområder.

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: Steinseidet-Tveitneset.
Valgkrets: Askøy midtre.
Kirkesogn: Tveit.

Om tomten

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

Parkering

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

Heftelser

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

Servitutter

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

Servitutter i grunn:

2024/1101885-2/200 15.02.2024 09:21
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER VEST AS
ORG.NR: 940 434 254
ELEKTRONISK INNSENDT

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 650 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Vann/avløp			Gjennomgått	0	Nei
Plantegning			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/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/IO4561>

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