

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Kleppe-vegen 13, 5300 KLEPPESTØ

 ASKØY kommune

 gnr. 8, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 15.03.2024

Rapportdato: 03.04.2024

Oppdragsnr.: 20334-1700

Referansenummer: GT2793

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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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 tre plan.

Østvendt altan på 5,4 m² med utgang fra stue.

Sør-østvendt terrasse på 67,7 m² med utgang fra kjøkken.

Frittliggende terrasse på 13,3 m² med utvendig tilkomst

Tilhørende garasje på 57,0 m².

Utestue på 11,3 m².

Drivhus på 0,0 m² (gulvflate på 5,4 m²).

Generelt:

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

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skifertakstein.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i plast.

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Vegg

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmen.

Dører:

Ytterdør leilighet: Finert dørblad.

Ytterdør u.etg: Finert dørblad

med felt av cotswoldglass.

Ytterdør 1.etg: Finert dørblad

med felt av isolerglass.

Terrassedører: Hvite dørblad med

felt av isolerglass.

Altan:

Østvendt altan på 5,4 m² med utgang fra stue.

Terrasse:

Sør-østvendt terrasse på 67,7 m² med utgang fra kjøkken.

Frittliggende terrasse på 13,3 m² med utvendig tilkomst.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Rom leilighet:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger

og malt betong i himling.

- Stue: Keramiske fliser og laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

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

Innfelte spotlights i himling.

Rom u.etg:

- Trimrom: Laminat på gulv, mdf panel på vegger

og smartpanel i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv,

Beskrivelse av eiendommen

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

- Trappegang: Betongtrapp, ubehandlede plater og mur på vegger og ubehandlede plater i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:

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

Gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner. Ulefos vedovn i stue 1.etg. Sotluke på sov leilighet.

Rom under terreng:

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

Innvendig trapper:

Malt betong trapp. Malt trapp med lukkede trinn. Malte overflater i trinn.

Innvendige dører:

Hvite profilerte dørblad.

- Skyvedører med glassfelt mellom stue-kjøkken.

VÅTROM

Bad u.etg:
Areal: 6,2 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater og malt mur på vegger og malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom u.etg:

Areal: 8,7 m².
Keramiske fliser på gulv, mdf panel og malt mur på vegger og malt betong i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksventil i vegg. Sluk av plast.

Bad 1.etg:

Areal: 5,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og spile plater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og badekar. Avtrekksventil i himling. Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken u.etg:

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

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etg:

Areal: 24,2 m².
Keramiske fliser på gulv,
mdf panel på vegger og malt panel i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
stål vaskekum, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Mikrobølgeovn.
- Kjøleskap.
- Frysenskap.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom:
Areal: 0,0 m² (gulvflate 1,0 m²).
Laminat på gulv,
mdf panel på vegger og i himling.
Inneholder: Servant og toalett.
Det er ikke avtrekk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Vannledninger:

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

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder i bod leilighet.
Volum: 287 liter. Produsert: 2016.

Varmtvannsbereder i bod leilighet.

Volum: 190 liter.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i bod leilighet.
Inneholder: Automatsikringer
og minusmåler.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser:

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

Sikringsskap i entré/gang 1.etg.

Inneholder: Automatsikringer,
jordfeilbryter, overspenningsvern
og strømmåler.
Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser:

40 ampere: 1 stk.
25 ampere: 1 stk.
20 ampere: 2 stk.
16 ampere: 15 stk.
10 ampere: 10 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i kjøkken,
gang, bad. 1.etg, treningsrom,
bad, stue/kjøkken i kjeller.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat
og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

Terrengforhold:

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

Utvendig vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann via private stikkledninger.
Opplyst septiktank med overløp til offentlig avløpsnett, tømmes av kommunen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

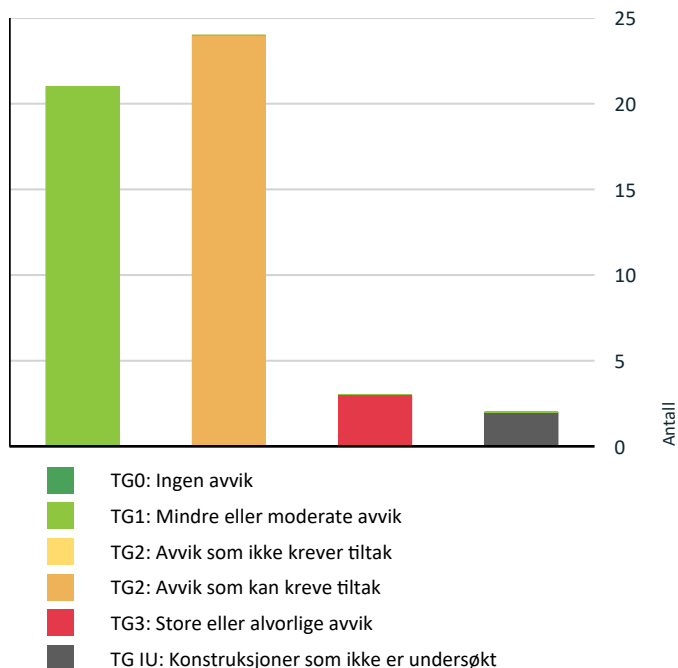
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger av u.etg. stemmer ikke med tegning.

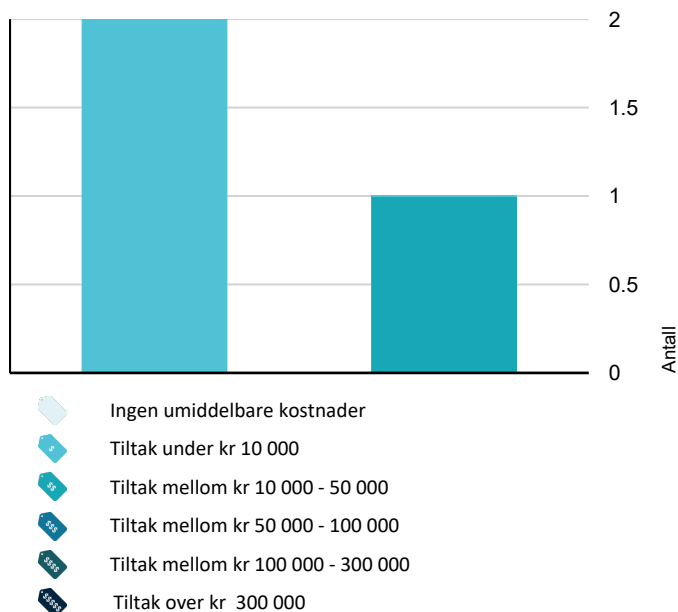
Sammendrag av boligens tilstand

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 befæringsdatoen, 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Frittliggende terrasse [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper 1.etg.-2.etg. [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.etg. > Toalettrom. > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > U.etg. leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Vaskerom. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Altan	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper u.etg.-1.etg.	Gå til side
! Våtrom > U.etg. leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > U.etg. > Vaskerom. > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > U.etg. > Vaskerom. > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etg. > Bad. > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etg. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etg. > Bad. > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Kommentar

Opplyst oppført ca. i 1930

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Utbedring av drenering	I forbindelse med påbygg i 2006 ble drenering utbedret.
Modernisering bad/våtrom:	Bad 1.etg pusset opp 2022, bad leilighet pusset opp 2024.
Vedlikehold utvendig fasade:	2006-2024: Skiftet all kledning på huset og etterisolert, alle vinduer er skiftet ut. Takrenner er skiftet. Østvegg tatt i 2012 inkludert vindu og etterisolering/ skifte kledning.
Modernisering dør/vindu:	2006-2024: Alle dører og vinduer er skiftet i perioden.
Modernisering tak/takrenner:	Takrenner skiftet i forbindelse med påbygg i 2006.
Modernisering kjøkken:	Hoved kjøkken bygget i 2006, oppgradert med nye fronter 2022. Kjøkken leilighet 20024.
Modernisering innvendig overflater:	Generelt vedlikeholdt hele perioden. 2024: Leilighet pusset opp: Stue/ kjøkken og bad.
Modernisering VVB:	Leilighet har vvb fra 2024. Bolig har fra 2017. 2023-2024: Stort sett alt av kobberrør er byttet til rør i rør. 2006 Skiftet stoppekran vann. Egen sentral for bolig og egen for leilighet.
Modernisering	2024 Lekkasje på beslag takvindu førte til lekkasje. Er utbedret av blikkenslager og registrert hos IF Forsikring.
Modernisering	2001-2024: Alt det elektriske er byttet i perioden. Smarthus (lysstyring og varme) Kodelås dør
Eier opplyser:	2024: Vindu i inngangsdør leilighet må skiftes. 2021EI.kontroll Norgesnett- ok 2024Feier på kontroll- ok
Modernisering	2020 Vinterhage bygget.
	Overnevnte opplysninger er gitt av selger.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

Taktekking

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein.
- Tilbygg teknet med takbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledning går stedvis nesten helt ned til bakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bygningsdelen fungerer med avviket.
- Kledning bør heves der den er nærmt terreng.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.
- Noe ujevnheter i tak.
- Spor etter mit i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Vinduer

Isolerglass i trekarmer.
- Vinduer fra 2006, 2012, 2022 og 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Enkelte vinduer er bare skummet inn.
- Enkelte vinduer har lite fall på vannbord i underkant.
- Mangler en del utvendige ventiler.
- Mulig et punktert vindu på sov 1 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører

Ytterdør leilighet: Finert dørblad.
Ytterdør u.etg: Finert dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør 1.etg: Finert dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Glass i dør til leilighet er erstattet med treplate.
- Ytterdørene har generelt en del utvendig slitasje.
- Råte i glass list på terrassedør kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-østvendt terrasse på 67,7 m² med utgang fra kjøkken.
Betong platting på garasje tak.

Rekkverk av liggende spiler og murkonstruksjoner.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,86 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillte krav på byggemeldingstidspunktet.

Frittliggende terrasse

Tilstandsrapport

Frittliggende terrasse på 13,3 m² med utvendig tilkomst
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser manglende rekkverk på terrasse.

TG 2 Altan

Østvendt altan på 5,4 m² med utgang fra stue.
Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende spiler og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Rom leilighet:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Keramiske fliser og laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt strie på vegger og panel i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom u.etg:

- Trimrom: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og smartpanel i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Trappegang: Betongtrapp, ubehandlede plater og mur på vegger og ubehandlede plater i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:

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

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. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

Tilstandsrapport

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alder.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.
- Målinger er utført punktvis på tilfeldige utvalgte plasser.
- Målinger er kun foretatt i boligrom.
- Større avvik på loft, disse er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt 30mm avvik, kan ikke garanteres at det ikke er mer.

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.

! TG 1 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

! TG 2 Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner.
Ulefos vedovn i stue 1.etg.
Sotluke på sov leilighet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Opplyst at platene er limt rett på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Rom Under Terreng

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

! TG 2 Innvendige trapper u.etg.-1.etg.

Malt betong trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Noe overflatesår i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

! TG 3 Innvendige trapper 1.etg.-2.etg.

Malt trapp med lukkede trinn.
Malte overflater i trinn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Lysåpning rekkverk: 13 cm, bør ikke være over 10 cm.
- Høyde rekkverk: 72 cm, bør ikke være under 90 cm.
- Mangler rekkverk i bunn av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser manglende rekkverk i trapp.

! TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dørblad.
- Skyvedører med glassfelt mellom stue-kjøkken.

VÅTROM

U.ETG. LEILIGHET > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Areal: 6,2 m².

Keramiske fliser på gulv,
baderomsplater og malt mur på vegger og malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, dusjkabinett
og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

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

U.ETG. LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater og malt mur på vegger og malt betong i himling.

U.ETG. LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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.

U.ETG. LEILIGHET > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

U.ETG. LEILIGHET > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, dusjkabinett
og opplegg for vaskemaskin.

mrk:
- Ved befaring var det ikke montert dolokk.

U.ETG. LEILIGHET > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

U.ETG. LEILIGHET > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da våtsoner ligger inn mot hoveddel.
Det er også opplyst at badet ikke har vært i bruk.

U.ETG. > VASKEROM.

Generell

Areal: 8,7 m².
Keramiske fliser på gulv,
mdf panel og malt mur på vegger og malt betong i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

U.ETG. > VASKEROM.

! TG 2 Overflater vegger og himling

Mdf panel og malt mur på vegger og malt betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke anbefalt med mdf panel og gulvlistler på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mdf panel og listverk bør males med to strøk våtromsmaling.

U.ETG. > VASKEROM.

! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv uten underliggende varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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.

U.ETG. > VASKEROM.

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

U.ETG. > VASKEROM.

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

U.ETG. > VASKEROM.

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

U.ETG. > VASKEROM.

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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
- Våtsoner ligger mot murvegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETG. > BAD.

Generell

Areal: 5,2 m².

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

1.ETG. > BAD.

! TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og spile plater i himling.

1.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.
- Lite fall på gulv, 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.

1.ETG. > BAD.

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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.

1.ETG. > BAD.

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETG. > BAD.

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETG. > BAD.

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

U.ETG. LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Laminat på gulv,
malt platekledning/betong på vegger
og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.

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

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

U.ETG. LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 24,2 m².

Keramiske fliser på gulv,
mdf panel på vegger og malt panel i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

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

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Mikrobølgeovn.
- Kjøleskap.
- Frysenskap.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Tiltak utføres for å lukke avvik.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2.ETG. > TOALETTROM.

TG 3 Overflater og konstruksjon

Areal: 0,0 m² (gulvflate 1,0 m²).

Laminat på gulv, mdf panel på vegger og i himling.

Inneholder: Servant og toalett.

Det er ikke avtrekk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør) og kobber.

- Stoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Ikke avrenning fra skap ved utslagsvask.

- Rør i skap ved utslagsvask er ikke merket.

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

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i bod leilighet.
Volum: 287 liter. Produsert: 2016.

Varmtvannsbereder i bod leilighet.
Volum: 190 liter.

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 tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

! 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.

Sikringsskap i bod leilighet.
Inneholder: Automatsikringer og minusmåler.
Hovedsikring på 32 ampere.

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

Sikringsskap i entré/gang 1.etg.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og strømmåler.
Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser:
40 ampere: 1 stk.
25 ampere: 1 stk.
20 ampere: 2 stk.
16 ampere: 15 stk.
10 ampere: 10 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst varmekabler i kjøkken, gang, bad. 1.etg, treningsrom, bad, stue/kjøkken i kjeller.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024
Selger er selv elektriker og har jevnlig oppdatert det elektriske anlegget.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
Selger er selv elektriker.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Jevnlig utbedret etter hvert som huset har blitt pusset opp. Senest leilighet 2024.

mrk:
Arbeider som utføres av elektriker i egent hjem skal dokumenteres i tråd med krav i relevant forskrift, på samme måte som en registrert el.virksomhet er pålagt. Dokumentasjon skal være signert med eget navn. Denne dokumentasjonen skal følge det elektriske anlegget. Ved salg av hus er det lurt at det ligger kopi av fagbrevet og dokumentasjon på relevant praksis. Dermed får den nye eieren dokumentasjon på at du oppfylte kravet til å kunne ha det faglige ansvaret for jobben som er gjort.
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?
Ja
Kontroll sist i 2021. Godkjent 22.10.2021
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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?
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Eldre slukkeapparat i leilighet, i u.etg. hoveddel og i 2.etg.
- Skumapparat i leilighet og 1.etg. fra 2019, må byttes ila året (skal ikke være over 5 år).
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Røykvarsler på sov leilighet, vaskerom u.etg, entré/gang, sov og kjøkken 1.etg. og på tre soverom 2.etg.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.
- Drenering opplyst utbedret i 2006/2007.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong.

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Søkk i beleggningsstein i hage.
 - Eiendommen ligger i hellende terreng.
 - Opplyst at det kan være områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er antatt at bygningsdelen fungerer med avviket.
 - Tiltak utføres for å lukke avvik.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann via private stikkledninger.
Opplyst septiktank med overløp til offentlig avløpsnett, tømmes av kommunen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Septiktank

Opplyst septiktank av betong.
- Septiktanken er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2006

Kommentar

Opplyst oppført 2006/2007

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Areal: 57,0 m².

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i betong.

Takkonstruksjon av betong.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

Utestue

**Anvendelse**

Utestue

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ikke oppgitt

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Areal: 11,3 m².

Gulv av terrassebord.

Oppført i betongstein og trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med lekter og bølgeplast.

Utestuen er observert, ikke tilstandsvurdert.

Drivhus



Anvendelse

Drivhus

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke oppgitt

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Areal: 0,0 m² (5,4 gulvareal).

Gulv av belegningsstein

Oppført i aluminiumsprofiler og plastplater.

Takkonstruksjon av aluminiumsprofiler og plastplater.

Drivhus 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 byggt teknisk 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)				
U.etg. leilighet	45			45			45
U.etg.	23			23			23
1.etg.	108			108	73		108
2.etg.	58			58		4	62
SUM	234				73	4	238
SUM BRA	234						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg. leilighet	Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod.		
U.etg.	Trimrom, Vaskerom.		
1.etg.	Entré/gang, Trapperom, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad.		
2.etg.	Trappegang, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom.		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer leilighet:

- Entre/gang: 1,7 m².
- Stue/kjøkken: 25,3 m².
- Sov: 7,5 m².
- Bad: 6,2 m².
- Bod: 3,0 m².

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

Arealer u.etg:

- Trimrom: 13,7 m².
- Vaskerom: 8,7 m².

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

Arealer 1.etg:

- Entre/gang: 24,1 m².
- Sov: 12,2 m².
- Stue: 38,2 m².
- Trappegang: 2,6 m².
- Kjøkken: 24,2 m².
- Bad: 5,2 m².

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

Arealer 2.etg:

- Trappegang: 4,0 m².
- Gang: 13,4 m².
- Sov 1: 12,2 m².
- Sov 2: 9,0 m².
- Sov 3: 8,0 m².
- Sov 4: 9,4 m².
- Toalettrom: 0,0 m² (gulvflate: 1,0 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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger av u.etg. stemmer ikke med tegning.

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)				
U.etg.		57		57			57
SUM		57					57
SUM BRA	57						

Romfordeling

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

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Garasje m/to boder: 57,0 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.

Utestue

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.		11		11			11
SUM		11					11
SUM BRA	11						

Romfordeling

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

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Utestue: 11,3 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.

Drivhus

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.						5	5
SUM						5	5
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Drivhus: 0,0 m² (gulvflate: 5,4 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 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	231	3
Garasje	0	57
Utestue	0	11
Drivhus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.3.2024	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Ole-Ivar Guleng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	8	25		0	1429.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Kleppe-vegen 13

Hjemmelshaver

Ole-Ivar Guleng & Silje Guleng.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområde.
Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus/tomannsboliger og eneboliger.

Kort vei til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og barnehager. Med både Askøysenteret og Kleppstø senter innfor gangavstand, har man de fleste servicetilbud/fasiliteter i nærområdet.
Fra Kleppstø kan man ta båt til Bergen sentrum, - en tur på ca. 12 minutter. Med bil tar det ca 21 min til Bergen Sentrum. For den aktive er det flere idrettsanlegg i nærheten, samt turmuligheter på bla. Dyrdalsfjellet med Kolbeinsvarden og Brikafjellet.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst 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: Myrane-Øvre Kleppe.
Valgkrets: Askøy sør.
Kirkesogn: Strusshamn.

Om tomten

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

Parkering

Parkering til flere biler på eiendommen, derav to i garasje.

Heftelser

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

Servitutter

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

Servitutter i grunn:

1924/900599-1/50 16.12.1924
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4627 GNR: 7 BNR: 69
stentak

1928/900496-1/50 29.05.1928
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4627 GNR: 8 BNR: 77
Bestemmelse om vannrett

1928/900497-1/50 23.10.1928
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4627 GNR: 8 BNR: 77

1935/900737-1/50 03.12.1935
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4627 GNR: 8 BNR: 82
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder utmark

1953/168-1/50 10.01.1953
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4627 GNR: 8 BNR: 172

1962/4691-1/50 03.11.1962
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4627 GNR: 8 BNR: 332

1964/447-1/50 05.03.1964
ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om vann/kloakkledning

1969/990089-1/50 02.10.1969
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/3301-1/50 28.05.1971
ERKLÆRING/AVTALE
Dokument angående avståelse av fri grunn til vann og kloakk.

1972/10158-2/50 14.12.1972
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4627 GNR: 8 BNR: 518

1973/2037-1/50 12.03.1973
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4627 GNR: 8 BNR: 529
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/5886-1/50 29.07.1975
ERKLÆRING/AVTALE
Dokument angående avståelse av fri grunn til vei

1978/10344-2/50 15.11.1978
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/990093-1/50 23.05.1984
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/6844-1/50 30.05.1985
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/13538-1/50 03.12.1996
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
B.K.K. sin sin ledning av 132 KV Askøy - Ravnanger,
registrert i Midhordland sitt register 03.12.1996 over d.mfl
eiendommer.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/5374-1/50 07.06.1999
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Nidhordl. herredsretts sak nr. 421/96 B:
132 KV Jordal - Askøy II.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/933238-1/200 17.11.2008
BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighetshaver: ASKØY KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 442
Kan ikke gjøres endringer i terrenget eller bygges nærmere
enn 3 m. uten samtykke fra retighetshaver.
Med flere bestemmelser

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2001

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Plantegning			Gjennomgått	0	Nei
Ambita (EDR)			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi			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 tilleggundersøkelser 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/GT2793>

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