

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Ospedalen 205, 5308 KLEPPESTØ

 ASKØY kommune

 # gnr. 14, bnr. 357, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 09.05.2024

Rapportdato: 10.05.2024

Oppdragsnr.: 20498-1023

Referansenummer: IR1251

Autorisert foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gisle Dyngeland', on a light grey rectangular background.

Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798



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.



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.



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.



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.



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.



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

Leiligheten holder en gjennomgående god standard hvor det ikke må påregnes utgifter utover normal vedlikehold av boenhet.

Elektrisk anlegg anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Rekkehus - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak med saltaksform, utvendig tekking med betongtakstein. Taktekking er fra byggeår.

Eier opplyser om at taket ble rengjort i 2022 for mose.

Taktekking og undertak fra byggeår nærmer seg en alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig

tilgang til takkonstruksjonen.

For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring evt.

bruk av lift eller drone.

Renner og nedløpsrør av plast.

Ikke snøfangere på taket, men det er heller ikke krav med takvinkelen.

Nedløp og beslag er fra byggeår.

Bygningen har yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjoner.

Yttervegger har utvendig liggende trekledning.

Veggkonstruksjoner er fra byggeår.

Takkonstruksjon av type A-takstoler i tre.

Knevegger mot uinnredet og kaldt loftsrom.

Takkonstruksjon er fra byggeår.

Leiligheten har generelt vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen fra byggeår.

Velux takvindu i 2 etasje har produksjonsstempel fra år 2016.

Hvit entredør av tre med glassfelt av isolerglass.

Terrassedør av tre med 2-lags glass av isolerglass.

Dør til utvendig bod av tre med spor.

Døren har ikke nøkkel til lås, men er etablert hengelås.

Dører fra byggeår.

Nordvestvendt terrasse med utgang fra stue.

Delvis skjermet på to sider mot naboer.

Terrassen er belagt med terrassebord i tre. Noen av disse bordene er værslitte og bør behandles.

Innglasset egenbygget vinterhage ved utgang til terrasse.

Areal ca. 6m².

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv:

Laminat, belegg og flis på gulv.

Vegger:

Malte plater, tapet, strie, panel og fliser på vegg

Himling:

Malte plater i himling.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Overflater har varierende alder. Overflater er fra byggeår med unntak av det som er kommentert ellers i rapporten. Gulv på grunn av betong.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Ikke registrert skjevheter av negativ konstruksjonsmessig betydninger på gulv i leiligheten ved målepunkt i gang og stue.

Etasjeskille/gulv mot grunn er fra byggeår.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Ut i fra byggetidspunkt er bygget mest sannsynlig ikke utført med radonsperre.

Vedovn tilkoblet elementskorstein i stue.

Vedovn har toppmontert røykrør.

Sotluke i nærheten av ovn.

Pipe over tak med pipebeslag i bunn. Pipe burde pusses/males over tak.

Vedovn er fra 2005.

Skorstein/pipe er fra er fra byggeår.

Malt tretrapp med åpne trinn mellom 1 etg. og loft.

Innvendige trapp er fra byggeår.

Hvitmalte fyllingsdører fra byggeår.

Laminat gulv er slitt og har stedvis svelt opp i skjøtene.

Det må påregnes at gulv må byttes for å tilfredsstille dagens standard.

Det er påvist bom (hulrom) punktvis på gulvet i gang.

VÅTROM

Bad 1 etasje:

Badet er av høy alder (før 1997) og har passert

normal levetid.

Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om rommet er opplyst om å fungere med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Fliser på gulv med elektrisk varme. Fliser på vegg. Malt himling.

Bad er fra byggeår, men det ble bygget opp i dusj med nye fliser og flyttet badekar på 2000-tallet.

Opprinnelig gulvkonstruksjon.

Det foreligger ikke kjent dokumentasjon på utførelse.

Spotter i tak.

Inngang til vaskerom er fra bad.

Badet er innredet med:

Dusnisje, dusjgarnityr, badekar, gulvstående toalett,

baderomsinnredning med servant og speil.

Fuktskader på baderoms innredning.

Eier opplyser om at ved dusjing renner vann ut ved glassvegg og videre under servant.

Kan være utettheter flere steder ifb. arbeidet som ble gjort på 2000-tallet.

Takstmann gjennomførte en forenklet undersøkelse med fuktindikator på fliser og fikk et unormalt høyt resultat.

Det vokser en del mugg i fuger i dusjsonen.

Eksisterende hulltaking er blitt foretatt innvendig i skap på soverom, direkte motstående dusjsone.

Måleresultat uten å påvise unormale forhold på befaringsdagen.

Vaskerom:

Vaskerommet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid.

Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om rommet

er opplyst om å fungere med dagens løsning. Det er ikke behov for å

gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vaskerommet inneholder vaskemaskin,

tørketrommel, sluk,

stoppekran, branntrommel, hekla tørkestativ.

Belegg på gulv og malte plater på vegg og himling.

Eier opplyser om at det kan forekomme

tilbakeslag av avløpsvann i

dette sluket.

Vaskerom er fra byggeår.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig å ta på en

hensiktsmessig plassering grunnet tilliggende

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner.

Bad 2 etasje:

Fliser på gulv med elektrisk varme. Fliser på vegg.
Malt himling i
Skråtak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Eier opplyser om egeninnsats ved etablering.
Var tidligere uinnredet loft.

Lampe på vegg.

Badet er innredet med:

Dusjhjørne, dusjgarnityr, vegghengt toalett,
servant og speil.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje relativt til
alderen.

Det er ikke opplyst om problemer eller feil
relatert til badet fra eiers

side, men badet har samtidig vært lite brukt.

Bad med utførelse som beskrevet i denne
leiligheten har en normal
levetid på 10-30 år.

Keramiske flis på vegg, malte himlingsplater på
innvendig tak

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fallforhold er kontrollert, og følgende er blitt
registrert:

Det er ca. 1 cm høydeforskjell fra nivå ved terskel
til topp slukrist.

Høyde terskel er ca. 0,8 cm.

Eier opplyser om at vannet renner mot sluk, og
gjennom sluk - ved
normal bruk innenfor dusjområdet.

Badet har ikke blitt brukt stort de senere årene.
Plastsluk, klemring og membran er synlig under
slukrist.

Vegghengt toalett, vegghengt servant, speil,
dusjhjørne og hylle.

Badet har mekanisk avtrekk.

Tilluft til badet er etablert i dør.

Hulltaking er foretatt på forhånd. Lokasjon på hull
er i loftsstue, direkte motstående
dusjsone.

Måleresultat uten å påvise unormale forhold på
befaringsdagen

KJØKKEN

Delvis åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkkenskap fra
IKEA.

Glatte hvite fronter, laminat benkeplate med
nedfelt servant. Fliser
over benkeplate.

Frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin under
benk, komfyr og
induksjonstopp.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vifte er koblet sammen med baderomsvifte iflg.
eier med knapp til alle
avtrekk over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber.

Vannrør er fra byggeår.

Vannrør er kun kontrollert i den aktuelle boligen.
Felles rør,
stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Vurdering
Avløpsrør av plast.

Avløpsrør er fra byggeår.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle boligen.
Felles avløpsrør,
stigeledninger mm. er ikke kontrollert

Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på
vinduer, og
åpningsvinduer.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vifte er koblet sammen med baderomsvifte iflg.
eier med knapp til alle
avtrekk over komfyren.

Ventilasjon er fra byggeår.

Ca. 150 liters varmtvannstank plassert på
vaskerom.

Varmtvannstank fra byggeår.

Varmekabler på alle gulv i første etasje med
unntak av soverommene,
samt bad på loft.

Varmekabler er fra byggeår

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

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskap er plassert i entre`

-Kurser:

13 amper: 8stk.

15 amper: 1stk.

20 amper: 2stk.

50 amper: 1stk.

100mA: 1stk.

275V: 1stk.

Branndetektorer, branntrommel og røykslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

Det antas den er bestående av faste masser.

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).

Det er ikke opplyst om problemer ei heller om utført arbeid med dreneringen.

Dreneringen antas da å være fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

Antatt støpte fundamenter og grunnmur/ringmur av betong fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

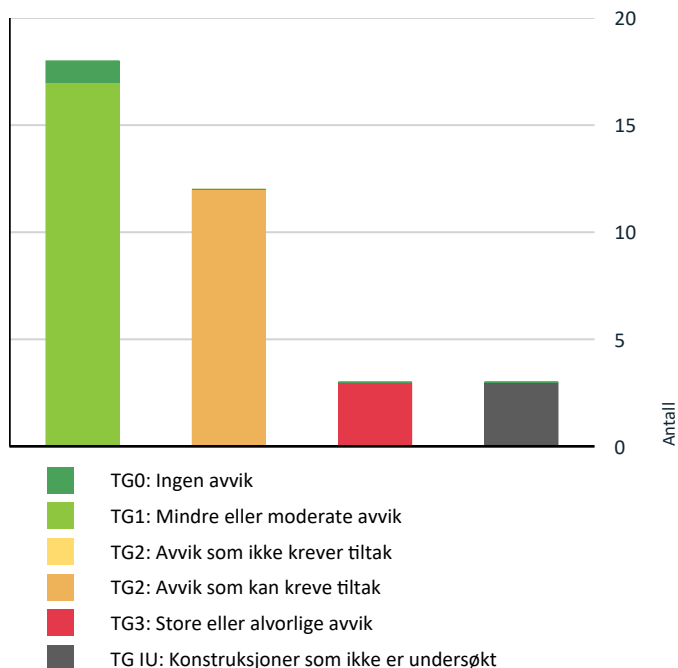
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Bad på loft ble bygget på tidligere uinnredet loft, ukjent om dette ble søkt om.

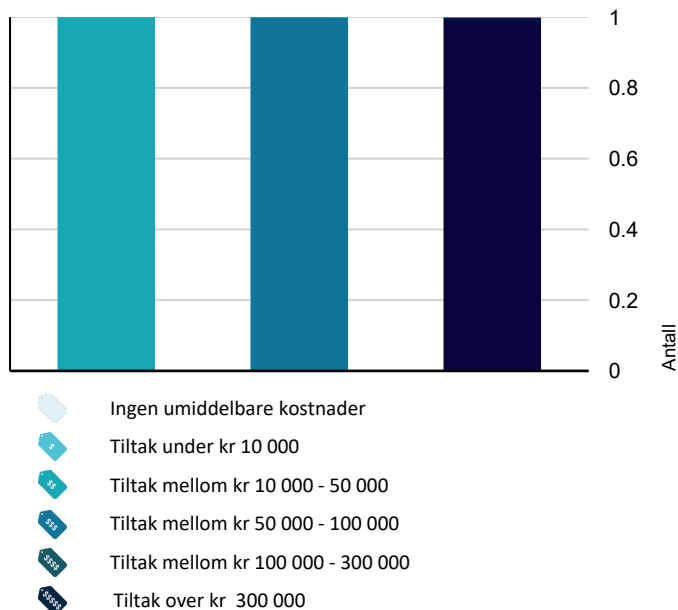
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1994

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Rekkehuset går over to plan og holder gjennomgående normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder og bruk. Det må påregnes fornying av våtrom.

UTVENDIG

Taktekking

Tak med saltaksform, utvendig tekket med betongtakstein. Taktekking er fra byggeår.

Eier opplyser om at taket ble rengjort i 2022 for mose. Taktekking og undertak fra byggeår nærmer seg en alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen. For fullstendig kontroll av yttertekkning må det etableres sikring evt. bruk av lift eller drone.



TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør av plast. Ikke snøfangere på taket, men det er heller ikke krav med takvinkelen.

Nedløp og beslag er fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen har yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjoner. Yttervegger har utvendig liggende trekledning.

Veggkonstruksjoner er fra byggeår.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av type A-takstoler i tre. Knevegger mot uinnredet og kaldt loftsrom. Takkonstruksjon er fra byggeår.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har generelt vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer fra byggeår.

Velux takvindu i 2 etasje har produksjonsstempel fra år 2016.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Alle vinduer i plan 1 er fra byggeår. Disse vinduene er nærmere 30 år, og tilstanden deres må overvåkes.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut av denne alder.

Utvendige karmen mot værutsatt nord vest trenger maling.



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Hvit entredør av tre med glassfelt av isolerglass.

Terrassedør av tre med 2-lags glass av isolerglass.

Dør til utvendig bod av tre med spor.

Døren har ikke nøkkel til lås, men er etablert hengelås.

Dører fra byggeår.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt terrasse med utgang fra stue.

Delvis skjermet på to sider mot naboer.

Terrassen er belagt med terrassebord i tre. Noen av disse bordene er værslitte og bør behandles.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bordene er værslitte og bør behandles.



TG 3 Andre utvendige forhold

Innglasset egenbygget vinterhage ved utgang til terrasse.

Areal ca. 5,6 m².

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er større råteskader på trekonstruksjonene på værtutsatt fasade.

Det er registrert punkterte vindu, samt oppsprukket glass.

Det er registrert spotter (elektrisk) som har kraftig rustangrep.

Glassdør kan ikke lukkes.

Utvendig belistning er brukt innvendig listverk.

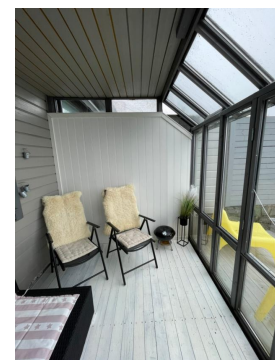
Innvendig i vinterhage er det brukt smartpanel som ikke er egnet material valg i fuktige omgivelser. Panel er oppsvulmet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må starte vedlikehold snarest, evt. rive og starte på nytt med denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Laminat, belegg og flis på gulv.

Vegger:
Malte plater, tapet, strie, panel og fliser på vegg

Himling:
Malte plater i himling.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Overflater har varierende alder. Overflater er fra byggeår med unntak av det som er kommentert ellers i rapporten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Ikke registrert skjevheter av negativ konstruksjonsmessig betydninger på gulv i leiligheten ved målepunkt i gang og stue.

Etasjeskille/gulv mot grunn er fra byggeår.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Ut i fra byggetidspunkt er bygget mest sannsynlig ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

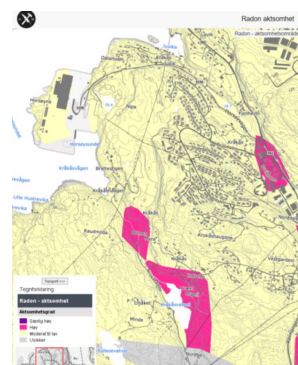
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med "moderat til lav" Radon aktsomhet

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn tilkoblet elementskorstein i stue.

Vedovn har toppmontert røykrør.

Sotluke i nærheten av ovn.

Pipe over tak med pipebeslag i bunn. Pipe burde pusses/males over tak.

Vedovn er fra 2005.

Skorstein/pipe er fra er fra byggeår.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe for å lukke avviket.

! TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne trinn mellom 1 etg. og loft.
Innvendige trapp er fra byggeår.

! TG 2 Innvendige dører

Hvitemalte fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører trenger maling for å dekke kvist i dører.
Noen dørhåndtak bør strammes opp.
Noen dører må justeres og tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Maling og justeringer av dører trengs.



! TG 2 Andre innvendige forhold

Laminat gulv er slitt og har stedvis sveltet opp i skjøtene.
Det må påregnes at gulv må byttes for å tilfredsstille dagens standard.

Det er påvist bom (hulrom) punktvis på gulvet i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat gulv er slitt og har stedvis sveltet opp i skjøtene.

Det er påvist bom (hulrom) punktvis på gulvet i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at laminat gulv må byttes for å tilfredsstille dagens standard.

Følg med at det ikke oppstår løse eller sprekke i fliser.



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Fliser på gulv med elektrisk varme. Fliser på vegg. Malt himling i Skråtak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Eier opplyser om egeninnsats ved etablering.
Var tidligere uinnredet loft.

Lampe på vegg.

Badet er innredet med:
Dusjhjørne, dusjgarnityr, vegghengt toalett, servant og speil.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje relativt til alderen.
Det er ikke opplyst om problemer eller feil relatert til badet fra eiers side, men badet har samtidig vært lite brukt.

Bad med utførelse som beskrevet i denne leiligheten har en normal levetid på 10-30 år.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske flis på vegg, malte himlingsplater på innvendig tak

Årstall: 2008

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fallforhold er kontrollert, og følgende er blitt registrert:
Det er ca. 1 cm høydeforskjell fra nivå ved terskel til topp slukrist.
Høyde terskel er ca. 0,8 cm.

Eier opplyser om at vannet renner mot sluk, og gjennom sluk - ved normal bruk innenfor dusjområdet.

Badet har ikke blitt brukt stort de senere årene.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er påvist en del fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Eier opplyser om at våtrommet har fungert greit så lenge det har vært i bruk.

Ingen umiddelbar kostnad, men om avrenning ikke fungerer tilfredsstillende fremover må bedre fall etableres, evt. sette inn tett kabinett.

Evt. lekkasjevann kan renne ut i boligen om tilstrekkelig fall ikke er etablert som her. Dusjkabinett må vurderes.

Følg med at det ikke oppstår løse eller sprekk i fliser.

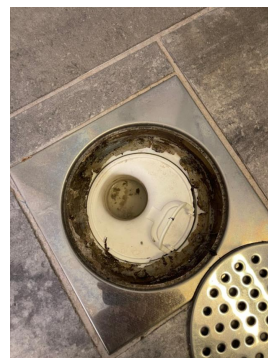


ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, klemring og membran er synlig under slukrist.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, vegghengt servant, speil, dusjhjørne og hylle.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk.
Kjøkken vifte er koblet sammen med baderomsvifte iflg. eier med knapp til alle avtrekk over komfyren.
Tilluft til badet er etablert i dør.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på forhånd. Lokasjon på hull er i loftsstue, direkte motstående dusjsone.
Måleresultat uten å påvise unormale forhold på befaringsdagen

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Takstingeniør



ETASJE > BAD

Generell

Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid.
Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om rommet er opplyst om å fungere med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Fliser på gulv med elektrisk varme. Fliser på vegg. Malt himling.
Bad er fra byggeår, men det ble bygget opp i dusj med nye fliser og flyttet badekar på 2000-tallet.
Opprinnelig gulvkonstruksjon.
Det foreligger ikke kjent dokumentasjon på utførelse.

Spotter i tak.
Inngang til vaskerom er fra bad.

Badet er innredet med:
Dusnisje, dusjgarnityr, badekar, gulvstående toalett, baderomsinnredning med servant og speil.
Fuktskader på baderoms innredning.

Eier opplyser om at ved dusjing renner vann ut ved glassvegg og videre under servant.

Kan være utettheter flere steder ifb. arbeidet som ble gjort på 2000-tallet.

Takstmann gjennomførte en forenklet undersøkelse med fuktindikator på fliser og fikk et unormalt høyt resultat.
Det vokser en del mugg i fuger i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

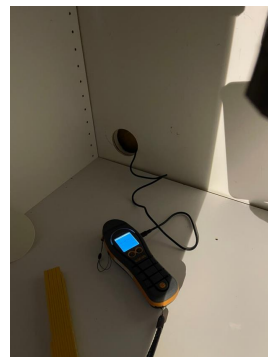


ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eksisterende hulltaking er blitt foretatt innvendig i skap på soverom, direkte motstående dusjsone.
Måleresultat uten å påvise unormale forhold på befaringsdagen.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Takstingeniør



ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerommet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om rommet er opplyst om å fungere med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vaskerommet inneholder vaskemaskin, tørketrommel, sluk, stoppekran, branntrommel, hekla tørkestativ.
Belegg på gulv og malte flater på vegg og himling.

Eier opplyser om at det kan forekomme tilbakeslag av avløpsvann i dette sluket.

Vaskerom er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig å ta på en hensiktsmessig plassering grunnet tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Takstingenjør

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Delvis åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkkenskap fra IKEA.

Glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant. Fliser over benkeplate.

Frittstående kjølfrysenskap, oppvaskmaskin under benk, komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Kjøkken skrå og fronter har stedvis skader av fukt og sår.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vifte er koblet sammen med baderomsvifte iflg. eier med knapp til alle avtrekk over komfyren.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vannrør er fra byggeår.

Vannrør er kun kontrollert i den aktuelle boligen. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Vurdering

Vurdering av avvik:

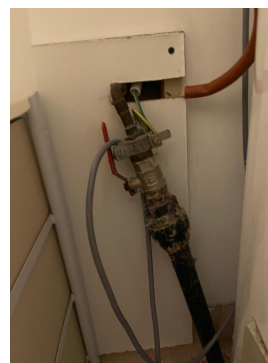
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

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



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør er fra byggeår.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle boligen. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningvinduer.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Ventilasjon er fra byggeår.

! TG 2 Varmtvannstank

Ca. 150 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Varmtvannstank fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Direkte tilkobling med stikkontakt i elektrisk støpsel var godkjent på byggemeldingstidspunktet for beredere under 2000w. Slik tilkobling kan være brannfarlig og er derfor ikke lengre godkjent.

Konsekvens/tiltak

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

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

Det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Det anbefales at bereder kobles direkte til det elektriske anlegget av et registrert elektrovirksomhet.



! TG 2 Andre installasjoner

Varmekabler på alle gulv i første etasje med unntak av soverommene, samt bad på loft.

Varmekabler er fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekabler på kjøkken kan ikke brukes uten at sikring slår ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må feilsøkes av autorisert personell.

! 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.

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.

Sikringskap er plassert i entre`

-Kurser:

13 amper: 8stk.
15 amper: 1stk.
20 amper: 2stk.
50 amper: 1stk.
100mA: 1stk.
275V: 1stk.

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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1994 Byggeår

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 El-bil lader er etablert på utside ved gatedør.

Eier opplyser om at det er samsvarserklæring på www.boligmappa.no

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Sikring løses ut om varmekabel står på på kjøkkenet. Løses ikke ut om de er avslått iflg. eier.

7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

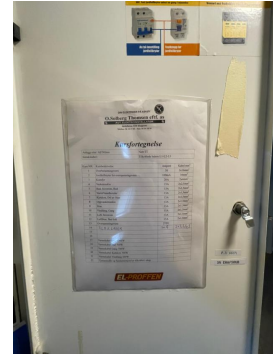
Ja

12. 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 Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Generell kommentar

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. Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.



! TG 0 Branntekniske forhold

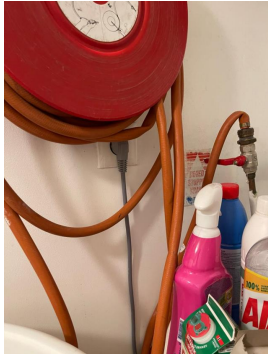
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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 forenklede 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.

Branndetektorer, branttrommel og røykslugkerapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
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?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere. Det antas den er bestående av faste masser.

! TG IU Drenering

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om problemer ei heller om utført arbeid med dreneringen.

Dreneringen antas da å være fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Antatt støpte fundamenter og grunnmur/ringmur av betong fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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?](#)

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.

Arealer

Rekkehus

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)				
Etasje	87	5		92	67		92
Etasje 2	34			34			34
SUM	121	5			67		126
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Stue , Kjøkken	Utvendig bod	
Etasje 2	Soverom , Trapperom , Soverom 2, Bad		

Kommentar

Romoversikt:

1. etasje - Entre og gang - ca. 13m²

1. etasje - bad - ca. 7m²

1. etasje - vaskerom - ca. 4m²

1. etasje - kjøkken - ca. 12m²

1. etasje - stue - ca. 28m²

1. etasje - soverom 1- ca. 11m²

1. etasje - soverom 2 - ca. 9m²

2. etasje - gang m/trapp - ca. 6m²

2. etasje - soverom - ca. 8m² (Rømningsvei gjennom vindu tilfredsstillende ikke kravet til dagens bruk som er soverom)

2. etasje - Soverom - ca. 15m²

2. etasje - bad - ca. 3m²

Utvendig bod tilknyttet boligen: ca. 5m²

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelt bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av definisjon på rommet.

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bad på loft ble bygget på tidligere uinnredet loft, ukjent om dette ble søkt om.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Reparasjon av lekkasje fra sisternen toalett bad på loft, 2022, iflg eier, dokumentasjon på www.boligmappa.no
Ny El-bil lader 2022, eier sier det ligger dokumentasjon og samsvarserklæring på www.boligmappa.no
Reparasjon av vannlekkasje fra velux vindu i år 2023. Bytte fra 2 vinduer til 1 vindu.
Reparasjon av tak på kjøkken etter vannlekkasje i år 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: På befaringsdato er det 2 soverom disponert i 2. etasje. Vinduet tilfredsstillende ikke kravet som rømningsvei på det minste soverommet grunnet plassering av vindu overstiger 1 meter fra gulv til vindusbrett. Det gjøres oppmerksom på dette.

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)
Rekkehus	121	0

Kommentar

Rekkehus

Opplyser om utvendig bod tilknyttet boligen på ca. 5m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2024	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Linn-Hege Andreassen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	14	357		16	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Ospedalen 205

Hjemmelshaver

Andreassen Linn-Hege

Kommentar

Konferer med megler for opplysninger vedrørende sameie samt seksjonsdata.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Krokåsfeltet, Juvik, i Askøy kommune. Det er ca. 18 km til Bergen sentrum. Relativ nærhet til bl.a. skole, barnehager, off. transport, og butikker.

Adkomstvei

Atkomst fra offentlig vei, og videre via private stikkveier i sameiet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.askoy.kommune.no eller kontakt Askøy kommune.

Om tomten

Sameiets tomt er opparbeidet med bl.a. asfalterte veier/plasser, plen, murer, lekeplass mm. Aktuell eierseksjon har opparbeidet terrasse av treverk med utgang fra stue.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	2000	Skifteoppgjør	Kilde: Jeessaa AS/ Rekvirent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF		Fullverdi		
Kommentar Iflg. rekvirent.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
www.infoland.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke 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 person-opplysninger 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/IR1251>

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