


Tilstandsrapport

 Halvpart av tomannsbolig

 Vestheim 57 B, 5314 KJERRGARDEN

 ASKØY kommune

 gnr. 29, bnr. 340, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 04.10.2024

Oppdragsnr.: 20286-2056

Referansenummer: EV6264

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet bygmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9100 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Halvpart av tomannsbolig over to plan, bygget i 2024.
Nordvendt altan på 9,4 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Nordvendt terrasse på 97 m² med utgang fra tv-stue, hvorav 9,4 m² er overbygd.
Boligen har integrert garasje i 1-etg med to biloppstillingsplasser.

Eiendommen ble etablert 06.05.2024 og har gnr. 29, bnr. 340 og snr 1 i Askøy Kommune. Boligen er bygd etter TEK 17 og var ferdigstilt i mai 2024. Boligen fremstår med gode kvaliteter på overflater/innredninger. Boligen er ikke innflyttet/tatt i bruk. I denne rapport er det satt tilstandsgrad 0 på alle bygningsdeler som er tilstandsvurdert.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak og takbelegg.
Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Taktekking er fra byggeår.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av stående trekledning.
Ytterkledning er fra byggeår.

Vinduer og dører:

Isolerglass i malte trekarmer.
Garasjeport: Leddet garasjeport med el.åpnefunksjon.
Ytterdør: Malt dørblad med smalt felt av isolerglass. Døren har Yale Doorman kodelås.
Altandør/terrassedør: Dørblad i isolerglass, malte trekarmer.

Vinduene, dører og garasjeport er fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Overflatene er fra byggeår.

Annet:

- Skyvedørsgarderobe i entre/hall/trapperom.

Det er listefritt i overgang vegger - himling og rundt vinduer, ytterdør, altandør og terrassedør.

Innvendig trapp:

Beiset furutrapp med heltre eiketrinn. Trappen har åpne trinn.

Det er håndløper på vegger og barnesikringslist mellom trinnene. Det er glassrekkverk i stuedel.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:

Malte tredører m/finer. Finert dørblad i EI-30 kvalitet mellom vaskerom - garasjedel.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1-etg. Areal: 5,3 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtreksventil i himling.

Bad 2-etg. Areal: 8,1 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtreksventil i himling.

Vaskerom. Areal: 6,6 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, luftbehandlingsaggregat, rør i rør skap, el.sikringsskap.
Avtreksventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 65,6 m². Kjøkkeninnredning fra byggeår. Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling. Audo kjøkkeninnredning med slette sorte fronter. Laminat benkeplate, sort kompositt vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (Electrolux):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Stoppekran er plassert i rør i rør skap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Fra byggeår. Produsent: Høiax.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert på vaskerom. Type: Flexit Nordic S4R.

El.anlegg:

Sikringskap på vaskerom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Caverion AS. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel. Hovedbryter på 50 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 15 stk.
10 ampere. 3 stk.

Inntaksikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i utvendig målerskap.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i entre/hall/trapperom, tv-stue, stue/kjøkken, mellomgang, begge bad og utvendig i gesimskiste. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre/hall/trapperom, begge bad og vaskerom. Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Btronics.

Plejd:

Det er montert flere produkter fra Plejd i boligen (app løsning). Se kode i sikringskap for å komme igang.

TOMTEFORHOLD

Tomten er felles for snr 1 og snr 2. Andel fellesareal: 404,8 m² i h.h.t sameiebrøk. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke og murer/bed. Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav to i garasje.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

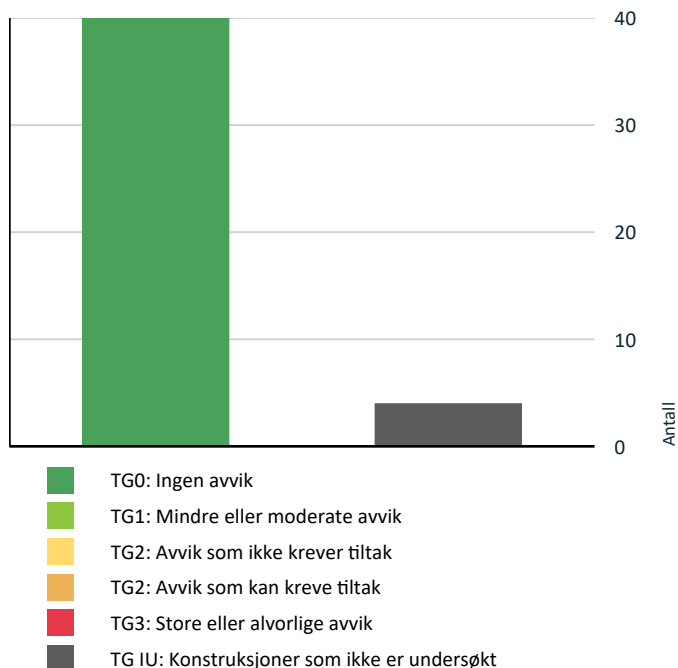
[Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 1-etg > Vaskerom (6,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSE:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

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

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2-etg > Bad (8,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (5,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2024

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boliger har behov for jevnlig vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak og takbelegg.
Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking er fra byggeår.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble takteking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Takbelegg har en normal en brukstid på 15 til 35 år.

Nedløp og beslag

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

Renner, nedløp og beslag er fra byggeår.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av stående trekledning.

Ytterkledning er fra byggeår.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak.
Konstruksjon av taksperrer (i-bjelker).

Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse.
Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen i boliger bør jevnlig kontrolleres.

Vinduer

Isolerglass i malte trekarmner.

Vinduene er fra byggeår. Vinduene har trelags isolerglass. Vinduene har ingen slitasje.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Dører

Tilstandsrapport

Garasjeport: Leddet garasjeport med el.åpnefunksjon.
Ytterdør: Malt dørblad med smalt felt av isolerglass. Døren har Yale Doorman kodelås.

Altandør/terrassedør: Dørblad i isolerglass, malte trekarmer.

Dører og garasjeport er fra byggeår. Altandør og terrassedør har trelags isolerglass.

Dørene har ingen slitasje.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Yale doorman kodelås.

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt altan på 9,4 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Aluminiumskassetter mellom bjelker.
Rekkverk i glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,00 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har ingen slitasje.



Altan med utgang fra stue/kjøkken.

! TG 0 Nordvendt terrasse med utgang fra tv-stue

Nordvendt terrasse på 97 m² med utgang fra tv-stue, hvorav 9,4 m² er overbygd.

Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Levegg er oppført i trekonstruksjoner med liggende kledning.

Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen har ingen slitasje.



Terrasse med utgang fra tv-stue.

INNVENDIG

! TG 0 Overflater

Gulv: Laminat, keramiske fliser.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

Overflatene er fra byggeår.

Annet:

- Skyvedørsgarderobe i entre/hall/trapperom.

Det er listefritt i overgang vegger - himling og rundt vinduer, ytterdør, altandør og terrassedør.

Generelt.

Moderne/tidsriktige overflater.

Ingen bruksslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Garasje er ikke beskrevet.

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Hulldekke i betong. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 14 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Gulv i garasjedel har ikke fall. Noe som kan føre til vannansamling.
Utbygger opplyser at det bevisst ikke er laget noe fall ettersom garasje ofte har andre bruksområder enn å være en biloppstillingsplass. Det bør monteres beslag eller lignende i overgang garasjegulv - gipsvegg i garasje.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldige punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre i h.h.t byggt teknisk forskrift.



Bilder av radonduk i forbindelse med oppføring av boligen.



Bilder av radonduk i forbindelse med oppføring av boligen.

! TG 0 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Mulighet for ildsted i stue/kjøkken.
Feieluke er plassert i stue/kjøkken.

! TG 0 Innvendige trapper

Beiset furutrapp med heltre eiketritt. Trappen har åpne trinn.
Det er håndløper på vegger og barnesikringslist mellom trinnene. Det er glassrekkverk i stuedel.

Trappen er fra byggeår.
Trappen har ingen slitasje.

! TG 0 Innvendige dører

Malte tredører m/finer. Finert dørblad i EI-30 kvalitet mellom vaskerom - garasjedel.

Innerdørene er fra byggeår.

Mrk.
En innerdør i 2-etg tar i karm og skal justeres av utbygger før overtagelse.

VÅTROM

2-ETG > BAD (8,1 M²)

Generell

Bad 2-etg. Areal: 8,1 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

2-ETG > BAD (8,1 M²)

! TG 0 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

2-ETG > BAD (8,1 M²)

! TG 0 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 2,6 cm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er senket 1 cm i forhold til resten av badegulv.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes lyd fra underlaget.

2-ETG > BAD (8,1 M²)

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig membran/klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

2-ETG > BAD (8,1 M²)

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.



Rørpropp under servant.

2-ETG > BAD (8,1 M²)

! TG 0 Ventilasjon

Avtrekkventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (8,1 M²)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom badet er nytt/ubrukt og reklamasjonsrett foreligger.

1-ETG > BAD (5,3 M²)

Generell

Bad 1-etg. Areal: 5,3 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekkventil i himling.

1-ETG > BAD (5,3 M²)

! TG 0 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

1-ETG > BAD (5,3 M²)

! TG 0 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 2,6 cm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er senket 1 cm i forhold til resten av badegulv.

1-ETG > BAD (5,3 M²)

Tilstandsrapport

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig membran/klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

1-ETG > BAD (5,3 M²)

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.



Røropplegg under servant.

1-ETG > BAD (5,3 M²)

! TG 0 Ventilasjon

Avtrekkventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > BAD (5,3 M²)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom badet er nytt/ubrukt og reklamasjonsrett foreligger.

1-ETG > VASKEROM (6,6 M²)

Generell

Vaskerom. Areal: 6,6 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, luftbehandlingsaggregat, rør i rør skap, el.sikringskap. Avtrekkventil i himling.

1-ETG > VASKEROM (6,6 M²)

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger/himling.

1-ETG > VASKEROM (6,6 M²)

! TG 0 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 2,6 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

1-ETG > VASKEROM (6,6 M²)

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig membran/klemring i sluk.
Membran: Smøremembran.

Tilstandsrapport



Plastsluk i gulv.

1-ETG > VASKEROM (6,6 M²)

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, luftbehandlingsaggregat, rør i rør skap, el.sikringskap.



Røropplegg under vask.

1-ETG > VASKEROM (6,6 M²)

! TG 0 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > VASKEROM (6,6 M²)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom vaskerom er nytt/ubrukt og reklamasjonsrett foreligger.

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (66,6 M²)

! TG 0 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 65,6 m².

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Aubo kjøkkeninnredning med slette sorte fronter.

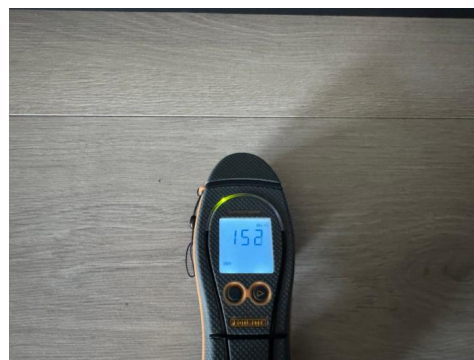
Laminat benkeplate, sort kompositt vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (Electrolux):

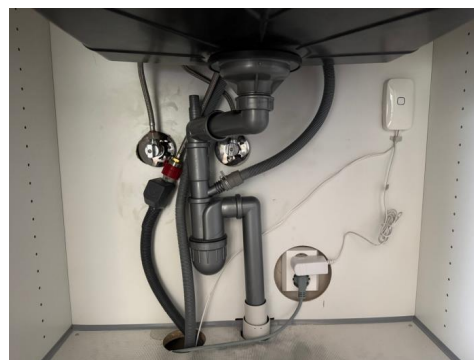
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning har ingen slitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg og aquastop under vask.

2-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (66,6 M²)

! TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Røroshetta. Fra byggeår. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal/takhette.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår.

Mrk.

Rør i rør kursene skal merkes før en eventuell overtakelse av boligen.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert på vaskerom. Type: Flexit Nordic S4R.



Luftbehandlingsaggregat på vaskerom.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Fra byggeår. Produsent: Høiax.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank på vaskerom.

⚠ TG 0 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 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.

Sikringsskap på vaskerom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Caverion AS.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel. Hovedbryter på 50 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

15 ampere. 15 stk.

10 ampere. 3 stk.

Inntaksikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i utvendig målerskap.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i entre/hall/trapperom, tv-stue, stue/kjøkken, mellomgang, begge bad og utvendig i gesimskiste. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre/hall/trapperom, begge bad og vaskerom.

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Btronic.

Plejd:

Det er montert flere produkter fra Plejd i boligen (app løsning). Se kode i sikringsskap for å komme igang.

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

utsiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ny bolig, skjema ikke utfylt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ny bolig, skjema ikke utfylt.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ny bolig, skjema ikke utfylt.
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?
Ny bolig, skjema ikke utfylt.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ny bolig, skjema ikke utfylt.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ny bolig, skjema ikke utfylt.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
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?
Nei

Generell kommentar

El.anlegg er fra 2024 og samsvarserklæring foreligger. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

Tilstandsrapport



Sikringsskap på vaskerom.



Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken.

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 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.

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

TG 0 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Ved denne type bebyggelse (over bakkenivå) er det ikke vanlig å legge dreneringsrør i grunnen rundt boligen.

Merk.

Det var opplett på befaringdagen. Det bør derfor kontrolleres at overflatevann renner tilstrekkelig bort fra boligen når det regner.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i plasstøpt betong. Pussede plater på utside av grunnmur.

Ingen tegn til store sprekker/setninger i bygningen.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur. Fallforhold fra grunnmur virker å være ok.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

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

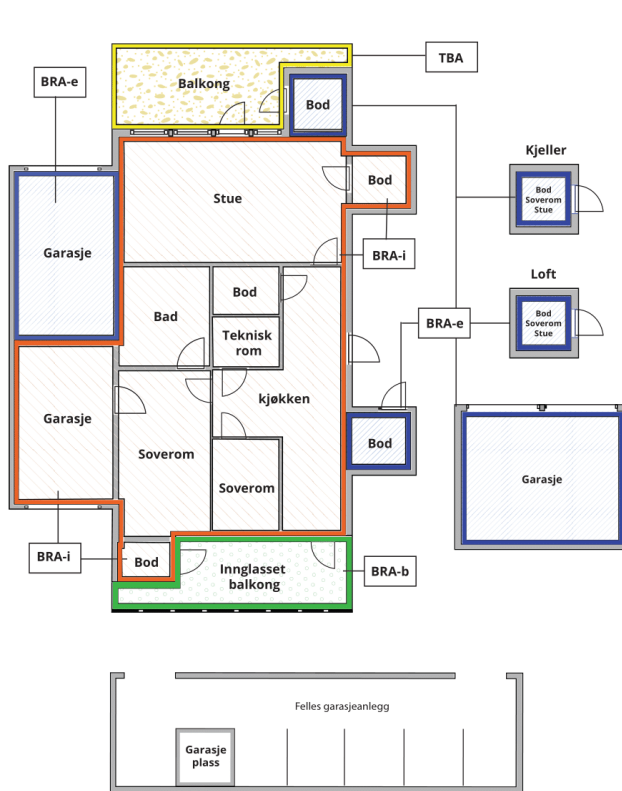
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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)
Eksternt 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 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 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

Halvpart av tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg	102			102	97
2-etg	106			106	9
SUM	208				106
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg	Entré/hall/trapperom (14,1 m ²), Bad (5,3 m ²), Vaskerom (6,6 m ²), Soverom (10,3 m ²), Soverom 2 (9,3 m ²), Tv-stue (17,9 m ²), Garasje med to biloppstillingsplasser (33,6 m ²)		
2-etg	Stue/kjøkken/trapperom (66,6 m ²), Mellomgang (3,3 m ²), Bad (8,1 m ²), Soverom (14,2 m ²), Soverom 2 (10,4 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,9 m² av bruksarealet i 1-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,4 m² av bruksarealet i 2-etg.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyden på bad i 1-etg er 2,37 m - 2,40 m og takhøyden på vaskerom er 2,39 m - 2,42 m.

Takhøyden i nedsenket del av entre/hall/trapperom er 2,38 m og takhøyden i garasjedel er 2,58 m.

Takhøyden i øvrige deler av 1-etg er 2,55 m - 2,56 m.

Takhøyden på bad i 2-etg er 2,38 m - 2,41 m og takhøyden i mellomgang og begge soverom i 2-etg er 2,39 m - 2,41 m.

Takhøyden i stue/kjøkken/trapperom varierer fra 2,53 m - 2,84 m.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2024. Nybygg. Arbeidet ble utført av Fromreide Bygg og Eiendom AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

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)
Halvpart av tomannsbolig	174	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Trond Bertelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	29	340	0	1	809.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestheim 57 B

Hjemmelshaver

Hema Eiendomsselskap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i etablert boligområde på Fromreide/Berland i Askøy Kommune.

Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget.

Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og tomannsboliger.

Ca 9,3 km til Ravnanger med fasiliteter som ungdomsskole, lege, idrettsanlegg, dagligvarebutikk, bensinstasjon, spisested mm.

Kort avstand til Fromreide Senter med bla dagligvarebutikk, legekantor, frisør og klesbutikk.

Kort avstand til Træet barneskole og Barne og ungdomsskole på Fauskanger. Kort vei til idrettsplass på Nordre Haugland.

Gangavstand til sjø med badeplasser, fiske og friluftaktiviteter.

Bussholdeplass i hovedvei med bussforbindelser på Askøy og videre til Bergen.

Askøy:

Askøy er en øy og kommune i Midthordland i Vestland fylke. Øyen er omgitt av fjordene Herdlefjorden i øst/nordøst, i vest Hjeltefjorden og i sør Byfjorden. De omliggende kommunene er Alver i nordøst, Bergen i sør/sørøst, Øygarden kommune i sørvest og nordvest. Askøy kommune hadde 29 518 innbyggere per 30. september 2019 . Kommunen omfatter i tillegg til selve Askøy øyene Herdla, Hanøy, Ramsøy og Horsøy. I tillegg kommer en rekke mindre øyer. Øyas høyeste punkt heter Kolbeinsvarden, 231 m.o.h.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (147). Formål: Bolig.

Planid: 147.

Planens navn: Vestheim, gnr. 29, bnr. 288 m.fl.

Type plan: Detaljregulering.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse: 03.11.2011.

I følge kommunedelplanen ligger eiendommen i et boligområde.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:

Tomten er felles for snr 1 og snr 2. Andel fellesareal: 404,8 m² i h.h.t sameiebrøk.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke og murer/bed.

Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav to i garasje.

Det er en liten lekeplass i umiddelbar nærhet.

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens

eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 1/2.

Servitutter.

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser

grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være

tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles

også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Ingen servitutter registrert.

Heftelser:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av

grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Lagret	Innhentet		Nei
Svar e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Bilder av radonduk		Lagret	Innhentet		Nei
El. dokumentasjon		Lagret	Innhentet		Nei
Uavhengig kontroll dokument		Lagret	Innhentet		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

iVerdi AS, 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/EV6264>

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