

Tilstandsrapport

📍 Ospedalen 205, 5308 KLEPPESTØ

📖 ASKØY kommune

gnr. 14, bnr. 357, snr. 16

Areal (BRA): Rekkehus 112 m²



Befaringsdato: 02.04.2023

Rapportdato: 14.04.2023

Oppdragsnr.: 13723-1021

Referansenummer: NH9303

Autorisert foretak: Jeessaa AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørgen Aarland



Gyldig rapport
14.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Jeessaa AS

Jeessaa AS ble stiftet i 2007, og drives av Eivind Aarland.

Selskapet tilbyr tjenester for bolig, næring og fast eiendom, ved bl.a.;

- Tilstandsrapporter
- Verdi- og lånetakster
- Byggelån
- Konsulenttjenester mm.

Totalt besitter selskapet nærmere 40 års erfaring innenfor takstfaget.



Rapportansvarlig



Jørgen Aarland
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@aarland.net
995 37 447

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med 1. etasje samt loft. Bygget er oppført i 1994.

Eier har rekvirert tilstandsrapport av boligen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen under befaringen. Gjeldende byggeregler på oppføringstidspunktet var Byggeforskrifter av 1987. Dette er referansenivået for huset.

Enkelte egenskaper kan være dårligere for bygninger bygget etter datidens byggeforskrifter enn bygninger oppført etter dagens krav, selv etter rehabilitering.

Hovedkonstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere, og med bakgrunn i normale levetidsbetraktninger kan enkelte bygningsdeler ha begrenset rest-levetid.

Sammendrag:

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.

- Utvendig fremstår bygget som normalt godt vedlikeholdt.
- Innvendig fremstår bygget med normal standard, men med noe bruksslitasje iht. alder.

Rekkehus - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

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.

Det er to velux takvinduer i loftsstue med lekkasje eller utetthet(er). Dette er pågående skade og har medført bl.a. at karm har synlig oppsprekking/råte/muggvekst.

Ett nyere velux takvindu på soverom/loft.

Alle vinduer i plan 1 er fra byggeår. Disse vinduene er nærmere 30 år, og tilstanden deres må overvåkes. TG2 på disse vinduene. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av vinduer av denne alder.

Utvendige karmen mot værutsatt nord vest trenger maling.

Hvit entredør av tre med glassfelter.

Terrassedør av tre med glass.

Dør til utvendig bod av tre med spor. Døren har mistet nøkkel til lås. Terskel har lekkasjeindikasjon og var fuktig på befaring.

Glassdør til utvendig vinterhage.

Dører med unntak av vinterhage er 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.

Nåværende terrasse er bygget over eldre terrasse. Ukjent alder på nåværende terrasse.

Innglasset areal/vinterhage ved utgang til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Laminat, belegg og flis på gulv.
Malte plater, tapet, strie, panel og fliser på vegg
Malte plater i himling.

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.
Etasjeskille/gulv mot grunn er fra byggeår.

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.
Noen dørhåtak bør strammes opp.
Innvendige dører er fra byggeår.

VÅTROM

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

Bad med utførelse som beskrevet i denne leiligheten har en normal levetid på 10-30 år.
Flis på vegg og malt himling.
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.
Sluk bør rengjøres.

Vegghengt toalett, vegghengt servant, speil, dusjhjørne, hylle, løs kommode.
Badet har mekanisk avtrekk.
Tilluft til badet er etablert i dør.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold på befaringsdagen. Lokasjon på hull er i loftsstue, direkte motstående dusjsone.

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 flater 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 konstruksjoner.

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.

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

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det vokser en del mugg i fuger i dusjsonen.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold på befaringsdagen. Lokasjon på hull er på soverom i stuevegg, direkte motstående dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Delvis åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkkenskap fra IKEA.

Glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant. Fliser over benkeplate.
Frittstående kjøl/frysenskap, 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

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Vannrør er fra byggeår.
Leiligheten har avløpsrør av plast.
Avløpsrør er fra byggeår.

Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Ventilasjon er fra byggeår.

Ca. 150 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.
Varmtvannstank er fra byggeår.

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

Sikringsskap med automatsikringer beliggende i gang.
Kursfortegnelse på dør.
Inneholder kurser, jordfeilautomat og automatisk måler.

Branndetektorer, branntrommel og røykslukkerapparat.

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

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	87	87	0
Loft	25	25	0
Sum	112	112	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

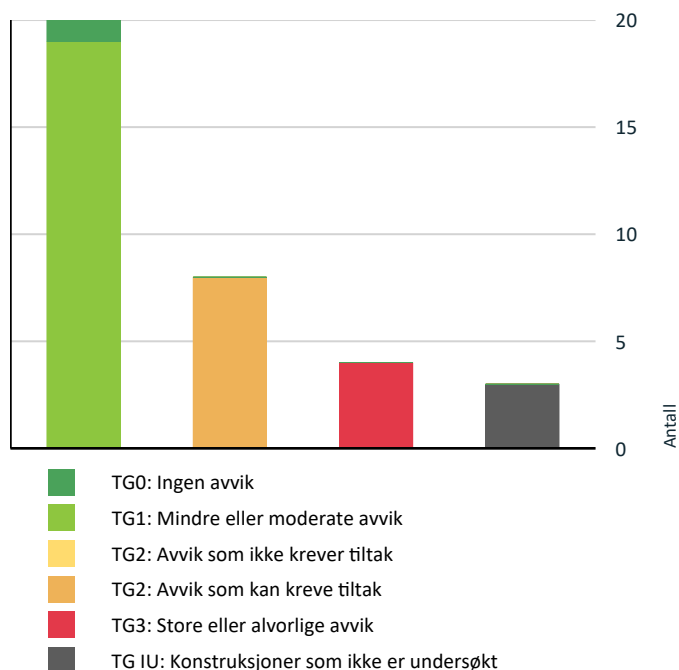
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

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

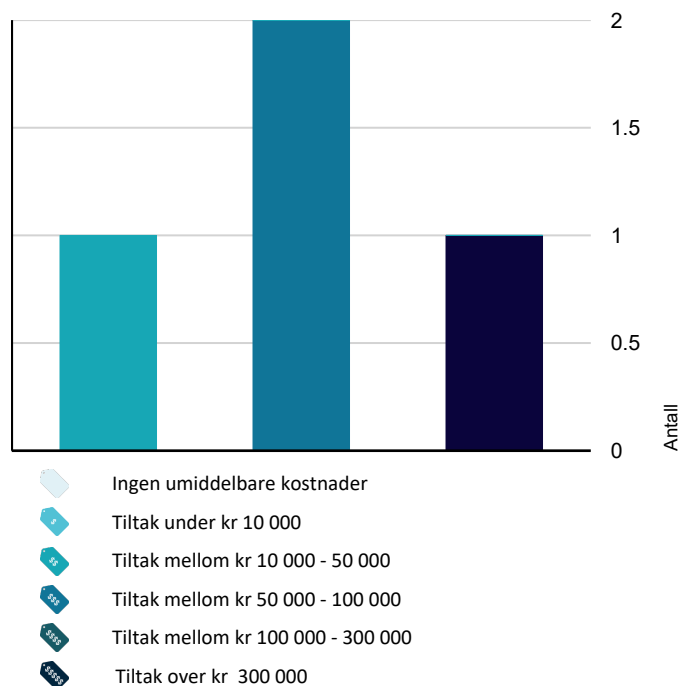
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke vurdert tilstandsgrad på alle felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. Felles bygningsdeler blir som regel kun enkelt beskrevet.

For tilstandopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter.

Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Utbedringskostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som forklart på side 4 i rapporten.

I følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven gjelder anslag for tilstandsgrad 3. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Det oppfordres til gjennomgang av all fremlagt dokumentasjon fra megler og eier, i tillegg til denne rapporten.

Alle relevante forhold er ikke nødvendigvis beskrevet på ny i tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

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.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

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

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

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

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler rekkverk i front



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer beliggende i gang. Kursfortegnelse på dør. Inneholder kurser, jordfeilautomat og automatisk måler.

TG2 grunnet spørsmål 6.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1994

Kommentar

Iflg. ambita

Anvendelse

Eget bruk

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

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.

Nedløp og beslag

TG 1

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

Nedløp og beslag er fra byggeår.

Veggkonstruksjon

TG 1

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

Veggkonstruksjoner er fra byggeår.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjon av type A-takstoler i tre. Knevegger mot uinnredet og kaldt loftrom.

Takkonstruksjon er fra byggeår.

Vinduer

TG 3

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

Det er to velux takvinduer i loftsstue med lekkasje eller utetthet(er). Dette er pågående skade og har medført bl.a. at karm har synlig oppsprekking/råte/muggvekst. TG3 på disse to vinduene.

Ett nyere velux takvindu på soverom/loft som er TG1.

Alle vinduer i plan 1 er fra byggeår. Disse vinduene er nærmere 30 år, og tilstanden deres må overvåkes. TG2 på disse vinduene. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av vinduer av denne alder. Utvendige karm mot værutsatt nord vest trenger maling.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 1

Hvit entredør av tre med glassfelter.
Terrassedør av tre med glass.

Dør til utvendig bod av tre med spor. Døren har mistet nøkkel til lås. Terskel har lekkasjeindikasjon og var fuktig på befaring. Glassdør til utvendig vinterhage.

Dører med unntak av vinterhage er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

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.

Nåværende terrasse er bygget over eldre terrasse. Ukjent alder på nåværende terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk i front

Tiltak

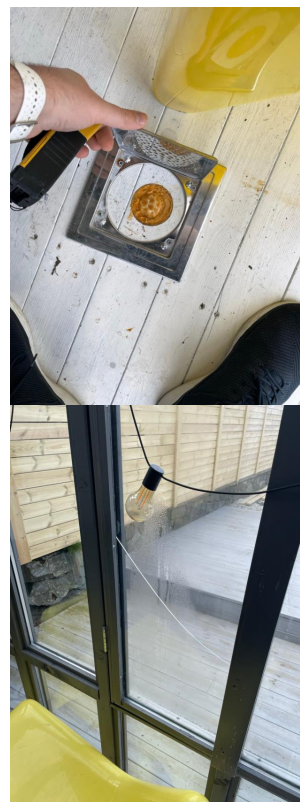
- Tiltak:

Etablere rekkverk

Andre utvendige forhold

TG 3

Innglasset areal/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.

Tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Laminat, belegg og flis på gulv.

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

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.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

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.

Radon

TG 2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

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.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Innvendige trapper

TG 1

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

Innvendige trapp er fra byggeår.

Innvendige dører

TG 1

Hvitemalte fyllingsdører.

Noen dørhåntak bør strammes opp.

Innvendige dører er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

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.

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



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold på befaringsdagen. Lokasjon på hull er på soverom i stuevegg, direkte motstående dusjsone.



Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Takstmann

LOFT > BAD

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

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.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Takstmann

Overflater vegger og himling

TG 1

Flis på vegg og malt himling.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

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.

Tiltak

- 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.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plastsluk, klemring og membran er synlig under slukrist.
Sluk bør rengjøres.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Vegghengt toalett, vegghengt servant, speil, dusjhjørne, hylle, løs kommode.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

! TG 1

Badet har mekanisk avtrekk.
Tilluft til badet er etablert i dør.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

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



Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

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.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Avtrekk

! TG 1

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

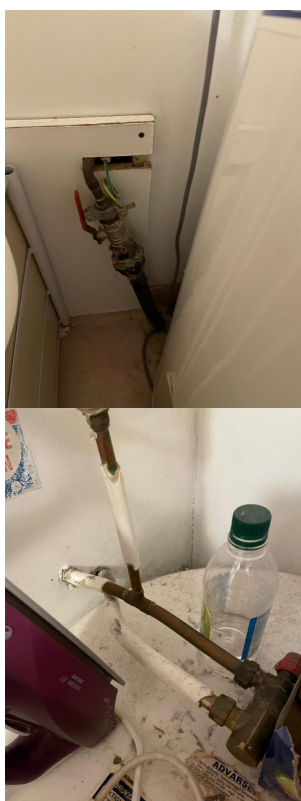
Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber.

Vannrør er fra byggeår.

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



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 1

Leiligheten har avløpsrør av plast.

Avløpsrør er fra byggeår.

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

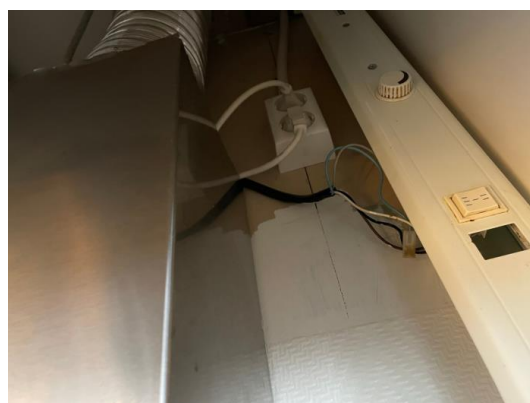
Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Ventilasjon er fra byggeår.



Varmtvannstank

TG 2

Ca. 150 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Varmtvannstank er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Andre installasjoner

TG 2

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.

Tiltak

- Tiltak:

Må feilsøkes av autorisert personell.

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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 med automatsikringer beliggende i gang.
Kursfortegnelse på dør.
Inneholder kurser, jordfeilautomat og automatisk måler.

TG2 grunnet spørsmål 6.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
1994

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 fra 2022.

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?

Ukjent

6. Forekommer det 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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Ukjent

Svar på spørsmål til eier, er besvart av eier muntlig på befaring.

Vurderi



Branntekniske forhold

TG 0

Brann-detektorer, branntrommel og røyk-slukkerapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

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

Drenering

! TG IU

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.

Grunnmur og fundamenter

! TG IU

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	87	87	0	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Stue , Kjøkken	
Loft	25	25	0	Gang , Soverom , Loftsstue, Bad	
Sum	112	112	0		

Kommentar

Spesielt for dette oppdraget:

Utvendig bod v/hovedinngang på ca. 4,8 m2 er tilhørende boligen. Ikke med i arealoppstilling på etasjeplan.

Utvendig vinterhage v/terrasse på ca. 5,6 m2 er tilhørende boligen. Ikke med i arealoppstilling på etasjeplan.

Romoversikt:

1. etasje - vindfang - ca. 3 m2

1. etasje - gang m/trapp - ca. 9,8 m2

1. etasje - bad - ca. 6,9 m2

1. etasje - vaskerom - ca. 4 m2

1. etasje - kjøkken - ca. 11,7 m2

1. etasje - stue - ca. 27,8 m2

1. etasje - soverom 1- ca. 11,3 m2

1. etasje - soverom 2 - ca. 10 m2

Loft - gang m/trapp - ca. 4,5 m2 (pga skråtak, og hele gulvflaten er derav ikke måleverdig)

Loft - soverom - ca. 6 m2 (pga skråtak, og hele gulvflaten er derav ikke måleverdig)

Loft - loftsstue + bad - ca. 14 m2 (pga skråtak, og hele gulvflaten er derav ikke måleverdig)

Arealene under romoversikt er kun til orientering og må ansees som omtrentlige. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm. ikke medregnes her.

Generelt:

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

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Reparasjon av lekkasje fra sistene toalett bad på loft, 2022, iflg eier, dokumentasjon på boligmappen. Ny elbillader 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2023	Jørgen Aarland	Takstingeniør
	Linn-Hege Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	14	357	0	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

Offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Regulert område.

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

Takstmann 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	Iflg. ambita.

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/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/NH9303>

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