

Harris

SALGSOPPGAVE



**ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED GARASJE–
SØRØSTVENDT MED GODE SOLFORHOLD OG
STOR UTEPLASS**

Blomåsen 18

5337 Rong

Harris Advokatfirma AS
Vestre Strømkaia 13
PB 4115 Sandviken, 5835 Bergen
55 30 27 00 | harris.no

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Enebolig fra 1985 beliggende i et barnevennlig nabolag på Rong. Boligen går over to etasjer.

Eiendommen ligger på Rong i Øygarden i et etablert eneboligområde. Det er ca. 3 kilometer å kjøre til butikker og servicetilbud på Rong Senter.

Boligen ligger sørøstvendt og har gode solforhold. Det er utsikt over nærområdene og videre er det noe utsikt mot Hjeltefjorden. Gangavstand til buss. Barneskole på Rong.

Parkeringsmuligheter for flere biler på egen tomt og i garasje.

Boligen er oppført i 1985 med vanlig god standard.

En del behov for vedlikehold og rehabilitering må påregnes.

Adresse

Blomåsen 18, 5337 Rong

Matrikkel

Gnr. 240, bnr. 109 i Øygarden kommune.

Byggeår

1985.

Tomtestørrelse

Ca. 817,1 m².

Ferdigattest

Det foreligger **ikke** ferdigattest for boligen.

Kommunale avgifter/

Ca. kr. 22 963 pr. år.

Innhold

Praktisk enebolig over to plan som inneholder:

Vindfang, kjøkken, stue, 2 bad, 3 soverom, gang, kjellerstue, vaskerom og boder.

1. etg: Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3 og gang. Utgang fra stue til altan/terrasse.

Kjeller: Gang, vaskerom, bad, bod, kjellerstue, bod 2, bod 3.

Areal

Boligens interne bruksareal (BRA-i) er på 175 m² og fordeler seg på 102 m² i 1. etg og 73 m² i kjeller. I tillegg ca. 20 m² TBA (terrasse- og balkongareal).

Standard

Boligen har vanlig god standard ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikehold.

Boligen har overflater og utstyr fra byggeår. Noe rehabilitering må påregnes.

Gulv: Innvendig har gulvene laminat, fliser, belegg, og malt betong. Nye gulv på 2 soverom. Fliser med varmekabler på badene.

Vegger: Veggene har overflater med malt strie, malte flater og brystningspanel. Fliser på veggene på badene.

Himling: Innvendige tak har malte takplater og malte flater.

Bad 1. etg:

Pent baderom fra 2007/2008 med fliser på gulv og vegger og malt tak. Elektriske varmekabler i gulv.

Badet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Naturlig ventilering.

Det er registrert lite fall mot sluk i gulv. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Noe svertesopp registrert. Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad i kjeller:

Lekkert baderom fra 2015. Fliser på vegger og gulv. Malt tak. Elektriske varmekabler i gulv og elektrisk vifte.

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er avdekket at toalett ikke er festet tilfredsstillende – det er utett rundt soilerør til toalett.

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er registrert lite fall mot sluk i gulv.

Vaskerom: Separat vaskerom i kjeller.

Belegg på gulv og vegger med malte flater. Innredning med benkeplate og skap. Skyllekar i stål. Plass for vaskemaskin. Sluk i gulv.

Vaskerommet er gitt TG3 av takstmann og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tekniske installasjoner:

Vannrør hovedsakelig utført i plast med rør-i-rør system. Enkelte synlige kobberrør i vaskerommet. Eldre avløpsrør i plast.

Varmtvannstank fra 2007 på ca 120 liter, plassert på vaskerom. NB! Det er registrert lekkasje i toppen av varmtvannsberederen.

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeår.

Varmepumpe fra 2024 og sentralstøvsuger.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat og kitchenboard-plater mellom skap og benkplate.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, samt løst kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Dører:

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt. Karmene i døren er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Egen utgang fra vaskerom: Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer til kjeller – bør justeres.

I tillegg har boligen skyvebalkongdør i aluminium i hovedsoverom, og malt tofløyet balkongdør i tre i stue. Karmene i sistnevnte er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Noe dårlig panel utvendig og løs pakning.

Innvendige dører: Hvitmalte innvendige dører av varierende standard. Noe slitasje.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har normal bruksslitasje fra byggeår.

Innvendige trapper: Internttrapp i furu med malte vanger og trinn. Takluke med nedfellbar stige til koffertloft i gang i 1. etg.

Utvendige trapper: Betongtrapp til kjeller/inngang til vaskerom. Det mangler rekkverk på denne trappen.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt isolert plate mot grunn.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Sørøstvendt altan på ca. 20 m² som er oppført i impregnert tre og med rekkverk i tre.

Noe flassing i maling er observert. Tretrappen har et hull i et bord som bør utbedres.

Ved inngangspartiet er det skiferplattning lagt i betong på 9 m². Det er registrert noe bom i skifer.

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein.
NB! Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Takkonstruksjon/loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Sutaksplater.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp i plast. Takrenner har punktvis lekkasjer, og det bør monteres nye renner og nedløp.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Øvrig:

El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm. Downlights i flere rom i boligen.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, deler av anlegget er av nyere dato med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i medfølgende rapport da dette krever spesialkompetanse.

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

Boligen har elementpipe med vedovn i stue.

Utvendig:

Byggegrunn av sprengsteinsfylling. Grunnmur i betong og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sutaksplater.

Terrenget på tomten er stort sett flatt, men skrånende på nedsiden.

Forstøtningsmur er av betongstein.

Drenering og tomteforhold:

Dreneringen er fra 1985.

Topplst på platonplaten mangler. Det bør monteres topplst på platonplaten for å hindre fuktinntrengning bak platen og sikre tilstrekkelig beskyttelse av grunnmuren. Platonplaten må også utbedres der det er satt inn nytt vindu (kjeller).

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige rør er ikke vurdert av takstmann.

Garasje:

Garasje med god plass til lagring i tillegg til parkering.

Areal: 32 m² (BRA-e)

Byggeår: 1997.

Garasjen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon og er jevnlig vedlikeholdt.

Garasjen er fundamentert på ringmur i betong og har støpt gulv. Yttervegger i enkelt bindingsverk med liggende utvendig kledning. Saltak bygget opp med sperrer og tekket med betongtakstein.

Eget sikringsskap. Garasjeport i tre med automatisk åpner. Smøregrav og kompressor.

Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport av sertifisert takstingeniør Rune Løseth som interessenter bes gjennomgå nøye.

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badene.
Vedovn i stue. Varmepumpe.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger ved offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Tomten

Tomten er opparbeidet med hage og fliselagt uteplass, samt parkering.

Inngjerdet inngangsparti med skiferheller.
Belegningsstein og asfalt på fremsiden og foran garasje.

NB! Drivhus i hage og plasthall ved garasje medfølger **ikke** ved salget.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen inngår i reguleringsplan Blomgangstø bustadfelt.

Formål: Boliger.

Plan id.; Plan 125919750001.

Ikrafttredelsesdato: 11.12.2002.

Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel 2014-2022.

Plan id: 125920140001.

Ikrafttredelsesdato: 18.06.2014.

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

KPHensynsonenavn: 19750001

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Lovlighet/tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Disponibelt rom er innredet i kjeller.

Utleie

Eiendommen er selveiende og det er adgang til utleie.

Forsikring

Eier har opplyst at eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring.

Anmerkninger

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at arealangivelser kan være noe usikre.
Dersom nøyaktig arealangivelse har vesentlig betydning for budgivningen, må boligen kontrollmåles.

**PRISANTYDNING/
OMKOSTNINGER****Takst**

Tilstandsrapport fra sertifisert takstingeniør Rune Løseth, datert 10. oktober 2025.

Markedsverdi/salgsværdi: kr 3.300.000,-.

Prisantydning

Meglers prisvurdering = takst: kr. 3.300.000,-.

Bud ønskes.

Bud må inngis skriftlig. Vedlagt følger budskjema. Senere budøkninger må skje skriftlig, fortrinnsvis pr. e-post. Budgivere må legitimere seg. Dette gjøres enklest ved at kopi av legitimasjon vedlegges budskjemmet.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke dokumentavgift til staten (2,5 % av kjøpesummen – kr 82 500 ved salg til prisantydning), tinglysingsgebyr skjøte kr 545,- og kr 545,- pr pantedokument som skal tinglyses for kjøpers lån.

I tillegg kommer kr. 8.750,- til medhjelpere for begjæring om utstedelse av skjøte og dokumentkontroll.

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales til Harris Advokatfirma ANS sin oppgjørskonto, kontonummer: 9521.37.13567. Alle innbetalinger må merkes "Sak 1119506757/SOH".

**SÆRLIGE
KJØPSFORHOLD****Eier**

Arne Jagedal.

Selger

Hordaland tingrett. Salget skjer etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

**Tingrettens medhjelper/
megler/saksansvarlig**

Adv. Sonja Bernt Heimset.

**Informasjon om
tvangssalg**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at en kjøper ved tvangssalg i mindre utstrekning enn ved ordinært salg kan påberope seg mangler.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om evt ombygninger krever godkjennelse eller om slik godkjennelse er gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse.

Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.

Ved tvangssalg av fast eiendom er bud bindende for budgiver i 6 uker.

Det er tingretten som tar stilling til om et bud skal stadfestes/aksepteres. Saken kan bli trukket frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av budet.

Når et bud er stadfestet, overtar kjøper eiendommen på oppgjørsdagen, forutsatt at hele kjøpesummen og omkostninger er betalt. Oppgjørsdagen er 3 måneder fra den dag megler/medhjelper forelegger budet for kreditorene og tingretten.

Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av eiendommen, herunder evt. fravikelse, rydding etc.

Samtlige pengeheftelser vil bli slettet ved salget. Ikke-pengemessige heftelser overtas av kjøper utenfor kjøpesummen.

For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stor kr 8.750,- inkl. mva. fra kjøper.

**Medhjelpers/meglernes
vederlag**

Medhjelpers vederlag fastsettes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Bergen den 19. januar 2026

Sonja Bernt Heimset
Advokat

Tlf: 402 11 213

e-post: soh@harris.no

Vedlegg

- 1) Bilder
- 2) Tilstandsrapport datert 10. oktober 2025
- 3) Kart
- 4) Planopplysninger
- 5) Tegninger
- 6) Budskjema



Fasade og inngangsparti

Harris



Inngangsparti



Garasje – NB! Plasthall til høyre i bildet medfølger ikke ved salget

Harris



Stor lys stue med plass til spisestue



Harris



Peisovn i stue



Spisekrok på kjøkken



Kjøkken



Stort bad i 1. etg



Hovedsoverom med utgang til hage



Gang 1. etg



Soverom i 1. etg innredet som kontor



Soverom nr 2



Lekker bad fra 2015 i kjeller



Trapp ned til kjeller fra stue



Disponibelt rom i kjeller



Vaskerom med egen inngang



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegning 1. etg



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegning kjeller



Stor sørøstvendt terrasse – utgang fra spisestue



Delvis fliselagt uteplass

Harris



Hage og uteplass – NB! Drivhus medfølger ikke ved salget



Harris



Hage



Harris

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Blomåsen 18, 5337 RONG
 ØYGARDEN kommune
 gnr. 240, bnr. 109

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 18384-201859

Referansenummer: RK4004

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: RL/HS



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

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.

A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekks, 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).

© 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Enebolig som er oppført i 1985 med vanlig god standard.

Boligen har alle overflater og utstyr fra byggeår og er i bra stand.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Sutakslater

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har normal bruksslitasje fra byggeår. Ytterdør i malt utførelse med glassfelt. Bygningen har malt balkongdør i tre. Tofløyet. Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium. Terrassedør med isolerglass i malte trekarmen til kjeller. Altan på ca. 20 m² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre. Høyde på rekkverk 0,91 meter. Skifer platting lagt i betong på 9 m². Betongtrapp til kjeller

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, fliser, beleg, malt betong. Nye gulv på 2 soverom. Overflater på innvendige vegg overflater har malt strie, malte flater og brystningspanel. Himlingene har malte takplater og malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt isolert plate mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. vedovn i stue. Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt. Pipen er ikke funksjonstestet under befaringen. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking utføres ikke ved tvangsvalg. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Ikke utskutt i følge tegninger, ikke besiktiget

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på

skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Interntrapp i furu med malte vanger og trinn.

Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Hvitmalte innvendige dører av varierende standard.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 95mm

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørner.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Skap på bakside av vegg

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Vaskerom

Belegg på gulv. Dør ut

Bereder.

Gulv med beleg, vegger med malte flater.

Skyllekar i stål. Innredning med benkeplate og skap. Plass for vaskemaskin. Sluk i gulv.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørner.

Badstu dør

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Hulltaking er ikke foretatt, Oppdraget er et tvangsvalg og hulltaking utføres ikke

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Kitchen board plater mellom skap

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør hovedsakelig utført i plast med rør-i-rør system. Enkelte synlige kobberrør i vaskerommet.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør i plast.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeår.

Luft-til-luft varmepumpe er montert.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i vaskerommet.

Sentralstøvsuger av typen Beam.

Motoren er ikke kontrollert.

El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm.

Sikringsskap er plassert i

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, deler av

anlegget er av nyere dato med automatsikringer.

Downlights i boligen

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange. Røykvarslere og pulverapparat er registrert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 1985.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Treng er stort sett flat, skrånende pånedside.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger. Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere. Utvendig

rør er ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet

til vann og avløp utvendig

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

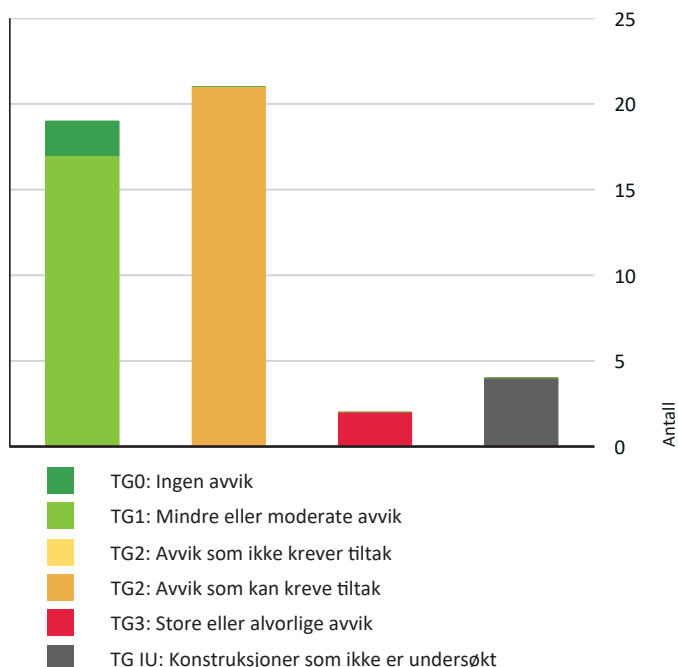
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger fremvist for takstmann

Disponibelt rom er innredet i kjeller.

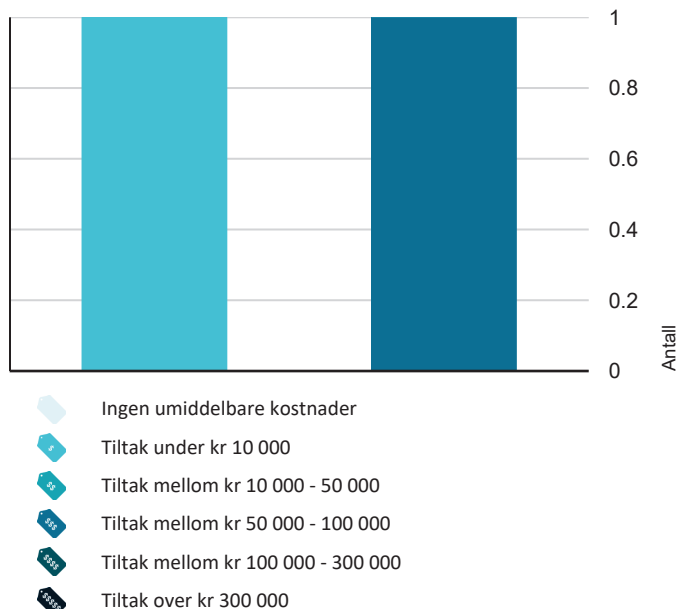
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er forutsatt 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 tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boenheten er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppdraget gjelder eiendom som er under tvangssalg, jf. tvangsfullbyrdsloven kapittel 11.

Egenerklæring er ikke utfylt av eier, og eierinformasjonen er dermed ikke gitt, som er et viktig premiss i rapporten. Ved tvangssalg er det begrenset tilgang i bygningen på grunn av lagring og uryddighet. Forskriften er fulgt så langt det lar seg gjøre, med de begrensninger som er i et tvangssalg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 - 3 - 4 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår fra Eiendomsregisteret

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

En nærmere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Nye renner og nedløp må monteres

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Sutaksplater

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene har normal bruksslitasje fra byggeår.

! TG 2 Dører

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene.

Værslitasje og sprekker kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader, noe som kan redusere dørens levetid og funksjon.

! TG 2 Dører - 2 - 3 - 4

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren bør justeres for å sikre normal funksjon, slik at videre slitasje og eventuelle følgeskader på karm og beslag unngås. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og redusert levetid på døren.



! TG 1 Dører - 2 - 3

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

! TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre. Tofløyet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dårlig panel utvendig og løs pakning.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres lokal utbedring av dårlig panel og løs pakning for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Altan på ca. 20 m² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre.
Høyde på rekkverk 0,91 meter.
Skifer platting lagt i betong på 9 m².

Vurdering av avvik:

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

Flassing i maling er observert.

Tretrappen har et hull i et bord.

Det er registrert noe bom i skifer ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav, for å redusere risiko for fallulykker.

Flassing i maling bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og forringelse.

Hullet i tretrappen bør repareres for å unngå snublefare og ytterligere skade.

Bom i skifer ved inngangspartiet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre at skiferplater løsner, noe som kan medføre fare for personskade.

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat, fliser, belegg, malt betong. Nye gulv på 2 soverom.
Overflater på innvendige vegg overflater har malt strie, malte flater og brystningspanel.

Himlingene har malte takplater og malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt isolert plate mot grunn

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Ikke krav til radon målinger ved oppførelse av bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende målinger medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helsefare dersom nivåene er for høye.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
vedovn i stue
Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt.
Pipen er ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

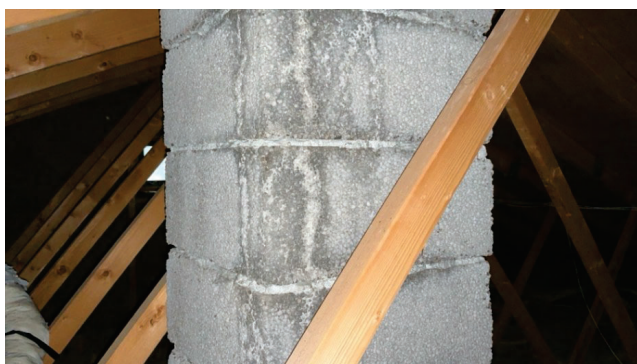
Det er observert spor etter eldre rennemerker på skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til rennemerke på skorsteinen, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre fuktskader og redusere risikoen for forringelse av skorsteinens konstruksjon.

Tilstandsrapport



! TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater.
Hulltaking utføres ikke ved tvangsalg.

! TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Ikke utskutt i følge tegninger, ikke besiktiget

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Krypkjelleren lot seg ikke inspisere da det ikke er tilgang til denne delen av konstruksjonen. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at hele konstruksjonen kan inspiseres.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte fukt- eller råteskader som ikke oppdages før de utvikler seg videre.

! TG 2 Innvendige trapper

Internt trapp i furu med malte vanger og trinn.
Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg for å redusere risikoen for fallulykker og øke sikkerheten ved bruk av trappen.



! TG 2 Innvendige dører

Hvitmalte innvendige dører av varierende standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alminnelig slitasje på dører som trenger noe oppgradering

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør oppgraderes eller vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse over tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD

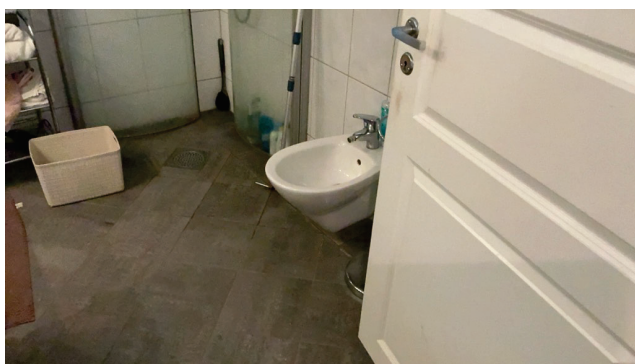
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstill: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 95mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Overflater må rengjøres.

Svertesopp bør fjernes for å unngå videre vekst og estetiske skader. Fliser med bom bør følges opp, da dette kan føre til løse fliser eller sprekker over tid, noe som kan redusere gulvets levetid og funksjon.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Skap på bakside av vegg

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Belegg på gulv. Dør ut

Bereder.

Gulv med belegg, vegger med malte flater.

Skyllekar i stål. Innredning med benkeplate og skap. Plass for vaskemaskin. Sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

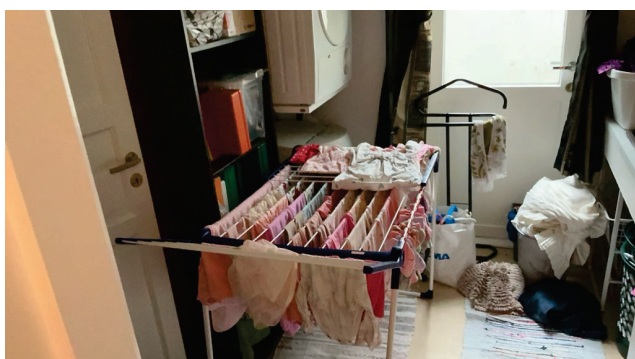
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjonalitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lite fall på gulv etter dagens forskrifter. Alle fliser er ikke sjekket for bom, det er tatt stikk prøver, dette betyr at det kan være bom i flis som ikke er kontrollert for eksempel under dusjkabinett, badekar, vaskemaskin, bereder, annet fastmontert utstyr.

Dør list går helt ned i gulv flis.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Alle fliser er ikke sjekket for bom, det er tatt stikk prøver, dette betyr at det kan være bom i flis som ikke er kontrollert for eksempel under dusjkabinett, badekar, vaskemaskin, bereder, annet fastmontert utstyr. Fukt utslag idusjsone

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Badstu dør

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.
- Det er avvik:

uttett rundt soilrør til toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom avviket ikke utbedres vil toalettet fortsatt være løst og kan føre til skader.

Det bør tettes rundt soilrøret til toalettet for å hindre lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tetting kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader på omkringliggende materialer.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

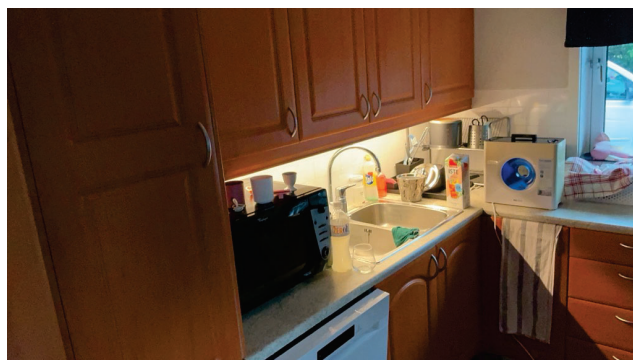
Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.
Hulltaking er ikke foretatt, Oppdraget er et tvangssalg og hulltaking utføres ikke

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin.
Kitchen board plater mellom skap



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

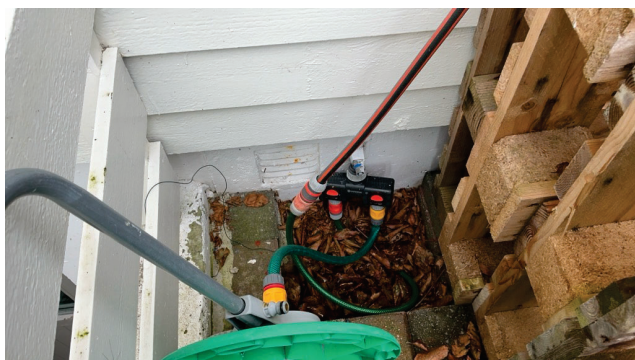
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør hovedsakelig utført i plast med rør-i-rør system. Enkelte synlige kobberør i vaskerommet.
Avløpsrør i plast.



el skap i garasje

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeår.

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe er montert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i vaskerommet.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er registrert lekkasje i toppen av varmtvannsberederen. Dette kan medføre risiko for vannskader og bør utbedres snarest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lekkasje i toppen av varmtvannsberederen bør utbedres snarest for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og inventar. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til omfattende fuktskader og økte kostnader for reparasjon.

! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger av typen Beam.
Motoren er ikke kontrollert.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm.
Sikringsskap er plassert i

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, deler av anlegget er av nyere dato med automatsikringer.
Downlights i boligen

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985
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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

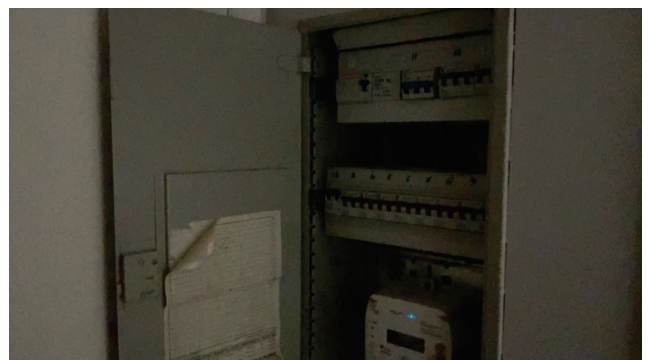
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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?
Ja Ut fra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el. fagmann/el. tilsyn.

Generell kommentar

El. anlegg med vanlig bra standard. Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år.



Tilstandsrapport

! 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.

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange. Røykvarslere og pulverapparat er registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Toppliste på platonplaten mangler. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning bak platen og redusert beskyttelse av grunnmuren. Platonplaten må utbedres der det er satt inn nytt vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør monteres toppliste på platonplaten for å hindre fuktinntrengning bak platen og sikre tilstrekkelig beskyttelse av grunnmuren. Platonplaten må også utbedres der det er satt inn nytt vindu. Manglende toppliste og utilstrekkelig tilpasning rundt vindu øker risikoen for fuktskader i grunnmuren, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Tilstandsrapport



! TG 0 Terrengforhold

Treng er stort sett flat, skrånende pånedside.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere. Utvendig rør er ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til vann og avløp utvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Standard

Alminnelig standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Kommentar

Byggeår fra Eiendomsregisteret

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert på ringmur i betong. Støpt gulv.

Yttervegger i enkelt bindingsverk med liggende utvendig kledning. Saltak bygget opp med sperrer og tekket med betongtakstein.

Sikringsskap

Garasjeport i tre med automatisk åpner.

Smøregrav . Kompressor

Drivhus i hage ikke med i verdi beregning 10 m² . Fliser på støpt dekke

Det er en plast hall som ikke er medtatt

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Finansieringsbevis/mellomfinansiering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m²/175 m²

Enebolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 3 Soverom,
2 Gang, Vaskerom, 3 Bod, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

I følge Eiendomsverdi.no er snittprisen for omsatte brukte eneboliger med postadresse 5337 Rong kr. 24 353,- pr. m² P-rom. Dette er basert på gjennomsnittet av 44 salg. Boligen som her vurderes er delvis pusset opp og har alminnelig standard alder tatt i betraktning. Takteking og deler av ytterkledning går mot slutten av levetiden. Eiendommen har pent opparbeidet hage.

Boligen har P-rom på 155 m². Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, og markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sælstøvegen 3 ,5337 RONG 131 m ² 1956 5 sov	25-07-2017	2 600 000	2 600 000		2 600 000	19 847
2 Sundevika 12 ,5337 RONG 161 m ² 1962 3 sov		3 250 000				19 345
3 Lauet 5 ,5337 RONG 152 m ² 1982 3 sov	21-05-2025	2 900 000	3 000 000		3 000 000	18 987
4 Lauet 8 ,5337 RONG 118 m ² 1880 4 sov	12-09-2023	1 890 000	2 240 000		2 240 000	18 983
5 Blomgangstø 6 ,5337 RONG 110 m ² 1960 5 sov	28-08-2025	2 290 000	2 820 000		2 820 000	16 988
6 Lauet 7 ,5337 RONG 166 m ² 1912 3 sov	14-11-2020	2 750 000	2 650 000		2 650 000	15 964
7 Osperhøyen 14 ,5337 RONG 196 m ² 1988 5 sov	19-03-2017	3 000 000	3 070 000		3 070 000	15 663
8 Blomenutvegen 8 ,5337 RONG 189 m ² 1979 3 sov	28-02-2017	2 875 000	2 875 000		2 875 000	12 029

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring premie	Kr.	13 828
ØyVAR AS	Kr.	21 921
Feiing	Kr.	466
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

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

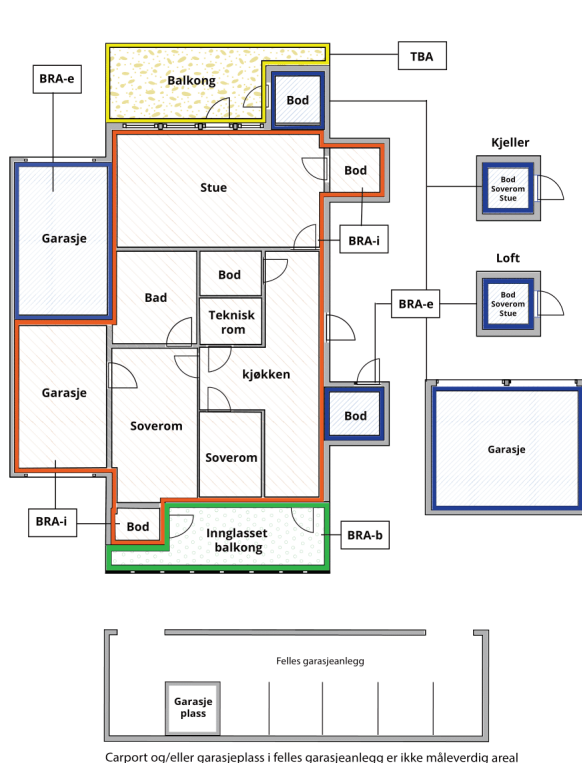
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102			102	20
Kjeller	73			73	
SUM	175				20
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Kjeller	Gang, vaskerom, bad, bod, kjellerstue, bod 2, bod 3		

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremvist for takstmann

Disponibelt rom er innredet i kjeller.

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: Det er innredet et ekstra rom i u. etasjen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	21
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Rune Løseth	Takstingeniør
	Harris	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	240	109		0	817.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blomåsen 18

Hjemmelshaver

Jagedal Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert eneboligområde i Øygarden. Det er ca. 3 kilometer å kjøre til butikker og servicetilbud på Rong Senter. Huset er sørøstvendt med gode solforhold. Utsikt over nærområdene og videre er det noe utsikt mot Hjeltefjorden. Gangavstand til buss. Barneskole på Rong. Parkeringsmuligheter for flere biler på egen tomt og i garasje.

Adkomstvei

Privat felles vei. Kort avstand til offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikkledning

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til plan nr. 19750001, med ikrafttredelse 29.04.1975.

Om tomten

Eiendommen ligger dels i flatt og dels i sørøstvendt skrånende terreng med tomt på 817 m². Asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Belegningsstein ved inngangspartiet. Ellers er tomten pent opparbeidet med plen, beplantning og murer.

Bebyggelsen

Enebolig med grunnmur i betong og yttervegger i isolert bindingsverk med liggende trekledning. Saltak oppført med sperrekonstruksjon og er tekket med betongstein.
Boligen går over 2 plan.

Siste hjemmelsovergang

År
1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Ubekreftet utskrift	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.09.2025	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.09.2025	Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	29.09.2025	Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	29.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ambita	22.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	
2	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

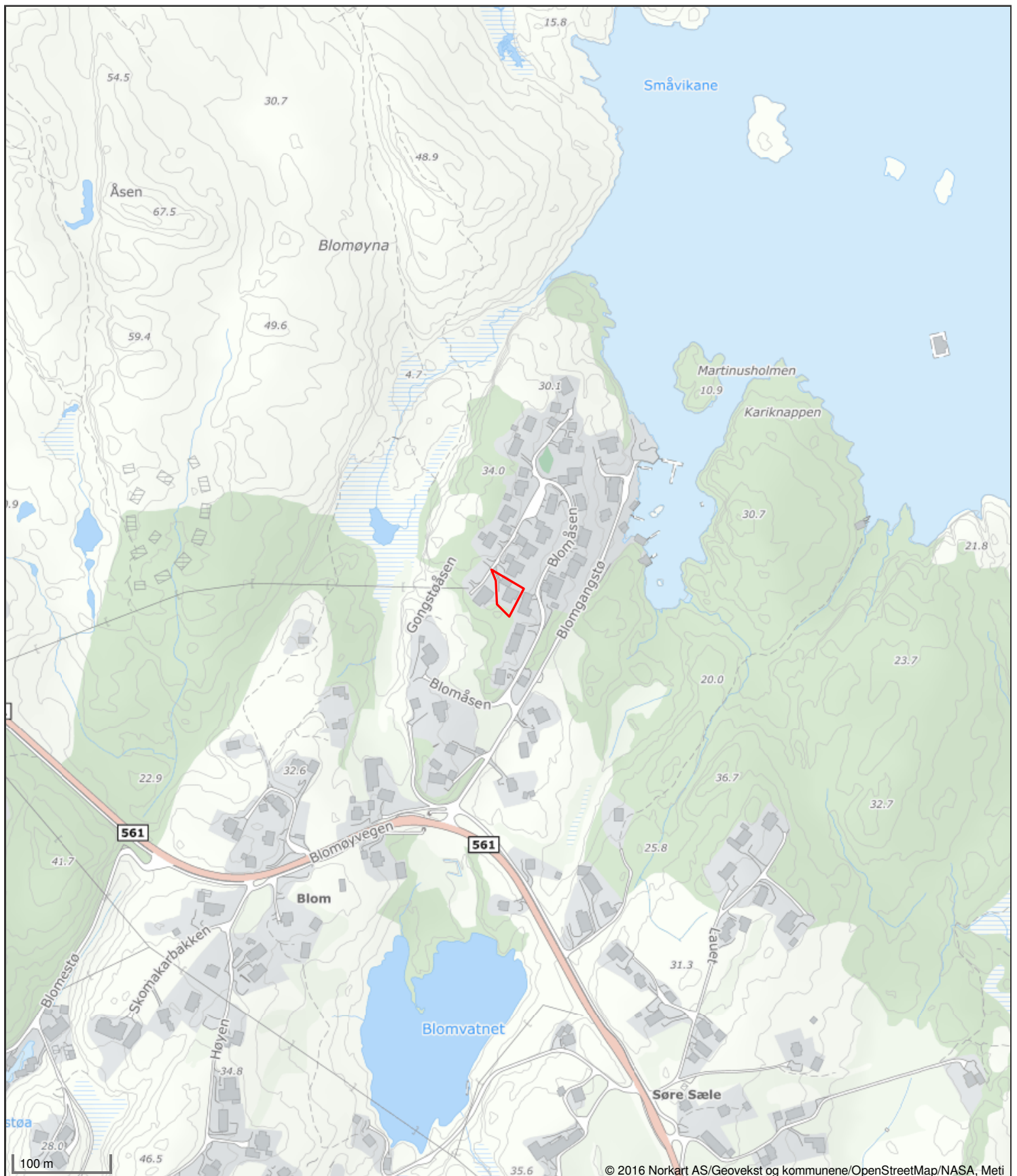
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RK4004>

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



Oversiktskart for eiendom 4626 - 240/109//





Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 22.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	240	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blomåsen 18, 5337 RONG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

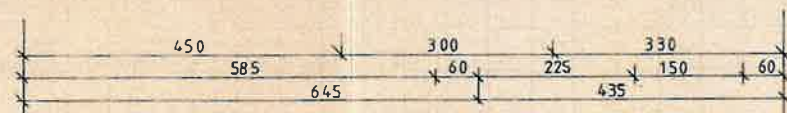
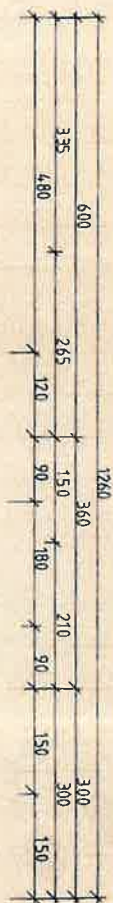
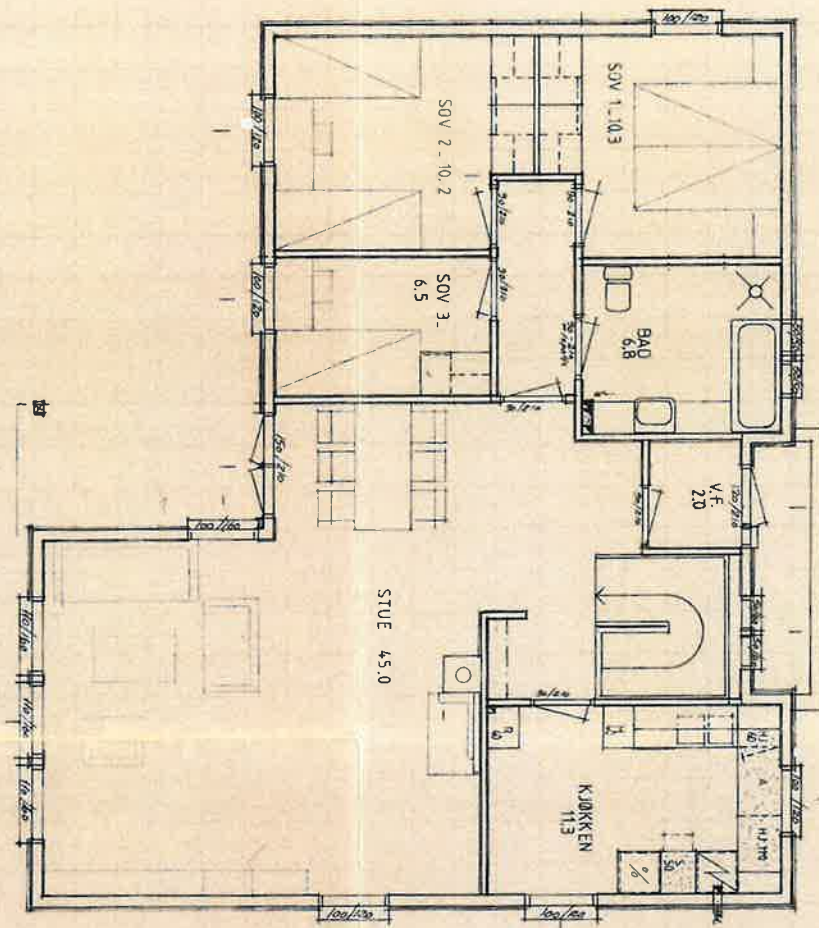
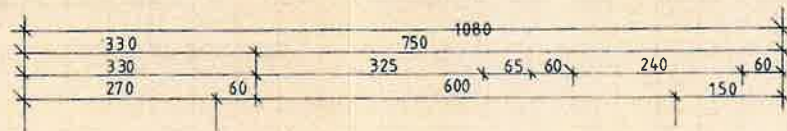
Id	125920140001
Navn	Kommuneplan for Øygarden kommune (2014 - 2022)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/5880/125920140001_F%c3%b8resegn_180614.pdf
Delarealer	Delareal 817 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 817 m ² KPHensynsonenavn 19750001 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	125919750001
-----------	--------------

Navn	Blomgangstø bustadfelt		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.12.2002		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/837/19750001.pdf		
Delarealer	Delareal	816 m ²	
	Formål	Boliger	



ANMERK:

MESTERHUS

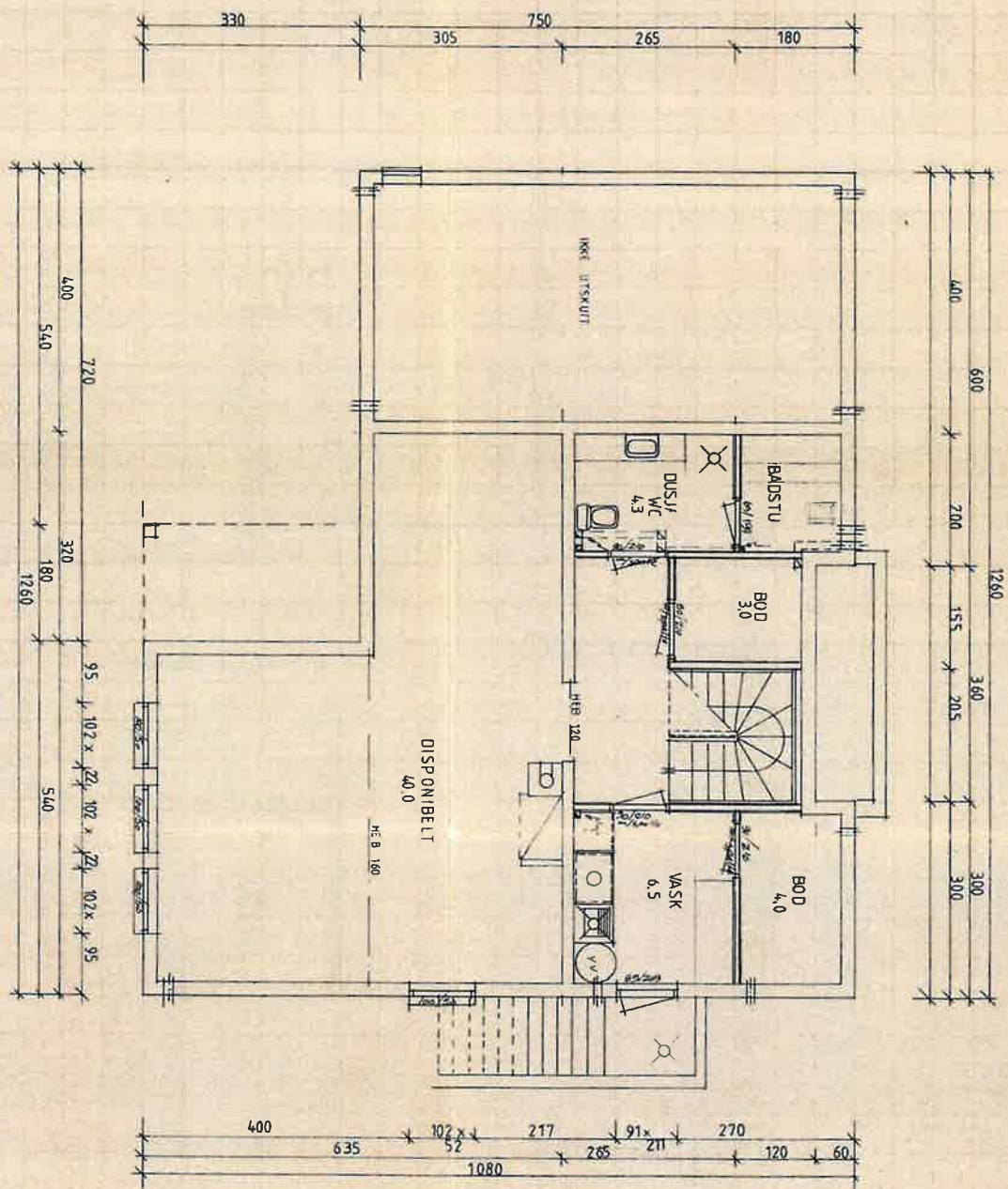
MODELL : 1503 VARIANT

BYGGERE : NORSK HYDRO

ADRESSE : JENS VARDEN TOMT 214 OG 218
BLOMÅSEN TOMT 2 OG 18

KOMM. 2
DATO. 1980
MAL. 158

Sak:



Sak:

MESTERHUS

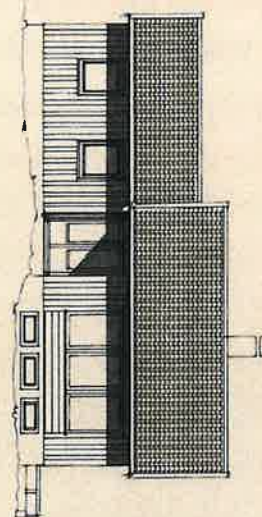
MODELL : 1503 VARIANT

BYGGHERRE: NORSK HYDRO

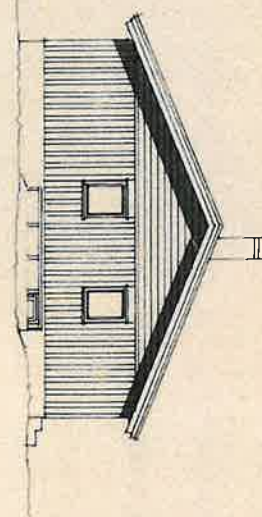
ADRESSE : JENSVDEN TOMT 214 OG 218
BLOM ÅSEN TOMT 2 OG 18

KOBB
DATO
MAL
1:50

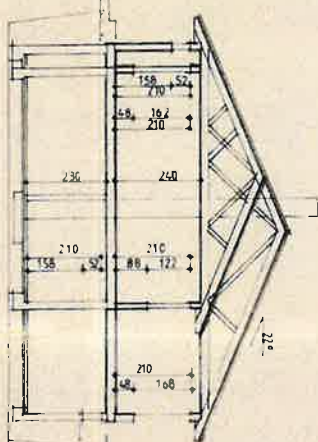
ANMERKN.



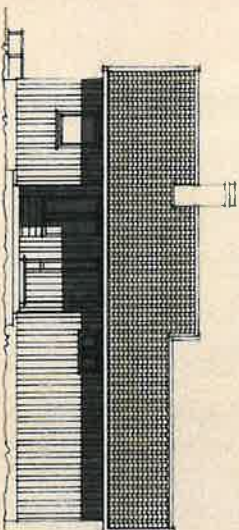
SYD - ØST



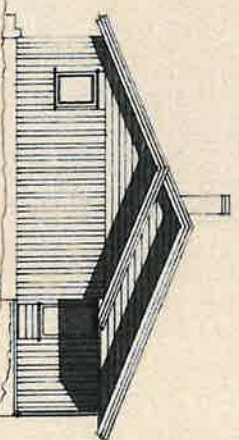
NORD - ØST



OK + 2500



NORD - VEST



SYD - VEST



MESTERHUS

MODELL : 1503 VARIANT

BYGGHERRE : NORSK HYDRO

ADRESSE : RICHÅSEN TOMT 2

KOMR. 2
DATO. 100.
MAL. 100.

Søkt:

**ANMERKUN:**

Harris

BUDSKJEMA

Jeg/vi gir herved følgende bud på gnr. 240, bnr. 109 i Øygarden kommune:

Adresse: Blomåsen 18, 5337 Rong

Pris kr:med bokstaver kr:.....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder registreringsgebyr for skjøte i eiendomsregisteret, jfr. opplysninger i salgsoppgaven. Satsene kan bli endret, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. **Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker**, jf. tvfbl. §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet av Hordaland tingrett, gis herved Harris Advokatfirma AS ugjenkallelig fullmakt til å gjennomføre overføring av hjemmel, herunder kreve utstedelse av skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33. Jeg er kjent med de kostnader som påløper ved dette.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....

Dato:

Navn: Sign.:

Fnr.:

Navn: Sign.:

Fnr.:

Adresse:

.....

Tlf. arbeid: Privat:

Mobil: E-post: