

Tilstandsrapport



Enebolig



Vestre Solheia 11, 5251 SØREIDGREND



BERGEN kommune



gnr. 39, bnr. 246

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 16.06.2025

Oppdragsnr.: 20286-2327

Referansenummer: MT8205

Autorisert foretak: Takstopppdrag AS



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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



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 byggregler

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, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

Takstobjektet:

Frittliggende enebolig over ett plan. Bygget i 1969, tilbygd i 1986. Nord/vestvendt terrasse på 56,3 m² med utgang fra stue, hvorav 12 m² er overbygd.

Nordvendt altan på 5,9 m² med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.

Tilhørende dobbel garasje på eiendommen, bygget i 1983.

Eiendommen ble etablert 22.05.1965 og har gnr. 39 og bnr. 246 i Bergen Kommune. I 1969 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over ett plan og har saltak med betongtakstein. Nåværende eier kjøpte eiendommen i 2001, tinglysningsdato: 02.05.2001. Det er gjort flere oppgraderinger gjennom årenes løp. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler, både innvendig og utvendig. Det er påpekt mange punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1969 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Taktekking ble skiftet i 2012. Eksisterende sutak ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med utskiftning av takteking.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning. Det ble skiftet kledning v/møne på sydside i 2013, ellers er øvrig ytterkledning hovedsakelig av eldre årgang.

Vinduer og dører:

Isolerglass i malte trekarmner. Fem vinduer har koblete glass i malte trekarmner.

Ytterdør tilbygg: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.

Ytterdør biinngang: Hvit dørblad.

Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Sidefelt i cotswoldglass.

Terrassedør stue: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Altandør soverom: Hvit tredør.

Badevindu ble skiftet i 1995. Øvrige vinduer er hovedsakelig fra byggeår/tilbygd år. Kjøkkenvinduer ble skiftet i 2009. Terrassedør i stue ble skiftet i 2007. Øvrige dører ble skiftet i ca 1999/2000.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, to-stavs parkett, tre-stavs parkett, keramiske fliser.

Vegger: Malt strie, malt platekledning, panel, malt panel.

Himling: Takplater.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Overflatene ble hovedsakelig oppusset på slutten av 1990-tallet begynnelsen av 2000-tallet.

Annet:

- Skyvedørsgarderobe i biinngang.

- Skyvedørsgarderobe i gang.

- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

- Garderobeskap på to soverom.

- Garderobeskap på kontor.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner.

Ildsted i stue. Peisnnsats med glassfront. Produsent: Jøtul.

Peisnnsats er rentbrennende.

Feieluke er plassert på kjøkken.

Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte).

Dørblad med glassfelt mellom gang - stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 10,3 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt strie i himling.

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

El.avtrekksventil i himling.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

Badet har eldre støpejernsluk.

Vaskerom. Areal: 5,6 m².

Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.

El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 18,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2010.

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, takplater i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Takhøy innredning.

Heltre eik benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Asko).

- Platetopp m/induksjon (Electrolux).

Beskrivelse av eiendommen

- Microbølgeovn (Asko).

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Areal: 1,4 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt strie i himling.

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

Avtreksventil i himling.

Toalettrom ble modernisert i 2005.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Avløpsrør av plast/støpejern.

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Av nyere årgang.

Produsent: Høiax.

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:

Bad og vaskerom har el.avtreksventil og toalettrom har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør/altandør.

El.anlegg:

Sikringsskap i biinngang.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern, ringetrafo.

Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

20 ampere. 1 stk.

13 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i november 2018.

Sikringsskap i entre i tilbygd del.

Inneholder: Automatsikringer.

Kurser.

16 ampere. 5 stk.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling i stue og tv-stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad og toalettrom i hoveddel.

Varmekabler i tv-stue og to soverom i tilbygd del.

En veggghengt panelovn.

Varmepumpe med uttak på kjøkken. Produsent: Panasonic. Eldre modell.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, hellelagt oppholdsplass, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/bepantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler,

hvorav to i garasje.

Det ble hellelagt i trapp v/ inngangsparti/gang i 2008. Det ble asfaltert i oppkjørsel til boligen og rundt til terrasse i 2001.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

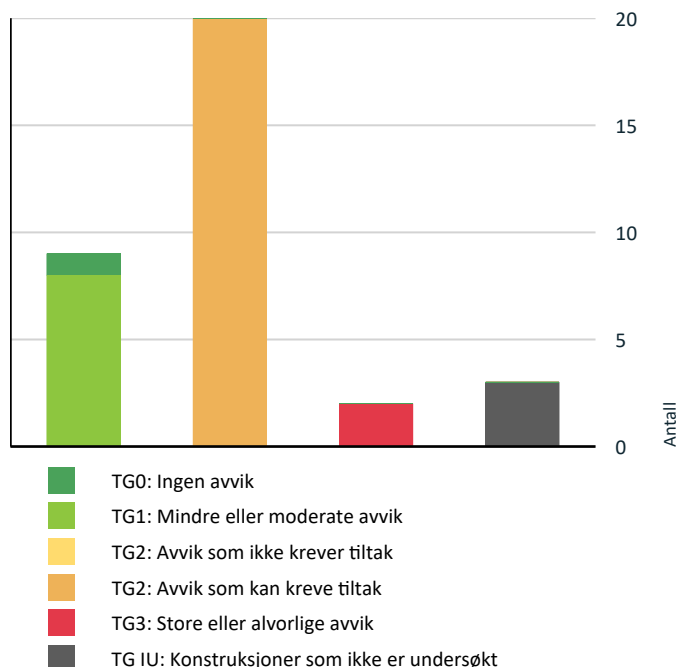
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dobbelgarasje

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

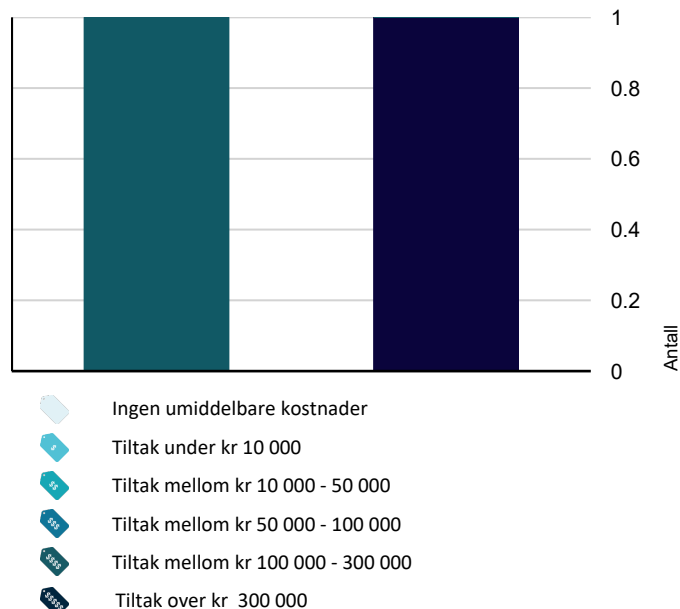
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

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

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

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Hoved-etg > Bad (10,3 m²) > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (5,6 m²) > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved-etg > Bad (10,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (5,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Nordvendt altan med utgang fra soverom [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hoved-etg > Toalettrom (1,4 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Oppgitt i tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen bærer preg av noe manglende vedlikehold de senere årene.

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

UTVENDIG

! TG 2 Takteking - vindskier

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Gesims og vindskier av trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje/begynnende råte i nedre del av noen vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindskibord med slitasje/begynnende råte bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Det bør vurderes å montere beslag på kanten på den nedre delen av vindskibord, da denne delen er spesielt utsatt for fukt, slitasje og råte.



Begynnende råte i nedre del av vindskibord.

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking ble skiftet i 2012. Eksisterende sutak ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med utskiftning av takteking.

Kommentar:

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

Forventet brukstid:

Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til 60 år.

Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

! TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

Renner og nedløp ble skiftet i 2012. Nytt pipebeslag i 2012. Takhetter er av eldre årgang.

Kommentar:

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

Forventet brukstid:

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag (gjelder eldre takhetter). Det er snøfangere v/inngangsparti. Forøvrig er det ikke snøfangere på taket. NS 3600 (standard) gir TG 2 når det ikke er snøfangere på hele taket. Dersom taket skal skiftes en gang bør det monteres snøfangere på hele taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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



Malingsflask på takhette.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.

Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Det ble skiftet kledning v/møne på sydside i 2013, ellers er øvrig ytterkledning hovedsakelig av eldre årgang.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

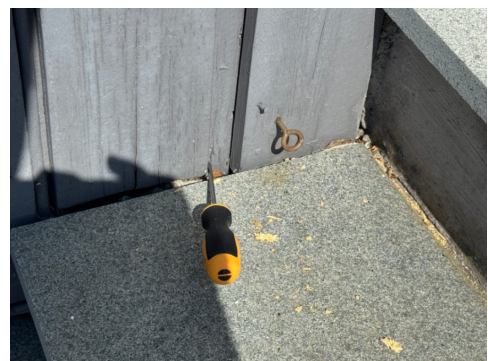
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

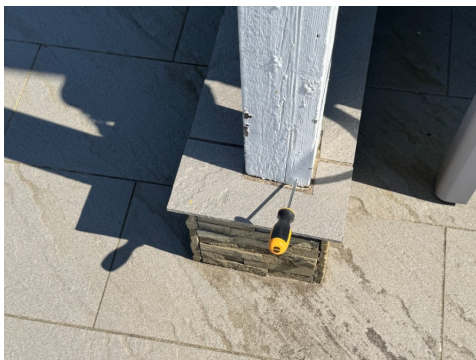


Lokal råte i nedre del av kledningsbord.

Tilstandsrapport



Lokal råte i nedre del av kledningsbord.



Lokal råte i nedre del av søyle v/ terrasse.

! TG 1U Takkonstruksjon - gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

En liten del av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Isolasjon og plastfolie er fra byggeår. Det er benyttet spotlights i stuedel og tv-stue i tilbygd del. Erfaringsmessig er det punktert dampspærre rundt spotlights fra denne tidsperioden og det øker faren for kondens på vinterstid.

Det er fuktskjolder og misfarging i sutak flere steder. Loftsluke er ikke dampnett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plastfolie/dampspærre er fra byggeår og bør utbedres v/behov v/en eventuell oppussing. Loftsluke bør skiftes til en dampnett loftsluke. Dampspærre/plast bør lokal utbedres/tettes rundt el.installasjoner v/behov.

Overvåk tilstanden på sutak med fuktskjolder og misfarging, foreta utbedringer v/ behov.



Fuktskjolder/misfarging i sutak.



Fuktskjolder/misfarging i sutak.



Fuktskjolder/misfarging i sutak. Liten luftespalte i nedre del.

! TG 1 Nyere kjøkkenvinduer

Tilstandsrapport

Isolerglass i malte trekarmer.

Kjøkkenvinduer ble skiftet i 2009.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer. Fem vinduer har koblede glass i malte trekarmer.

Badevindu ble skiftet i 1995. Øvrige vinduer er hovedsakelig fra byggeår/tilbygd år.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene bærer preg av elde/slitasje. Enkelte vinduer har punkterte isolerglass. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskifting da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

Dører

Ytterdør tilbygg: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.

Ytterdør biinngang: Hvit dørblad.

Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Sidefelt i cotswoldglass.

Terrassedør stue: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Altandør soverom: Hvit tredør.

Terrassedør i stue ble skiftet i 2007. Øvrige dører ble skiftet i ca 1999/2000.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør har svelling/slitasje i nedre del. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Ytterdør med svelling/slitasje bør lokal utbedres/skiftes. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

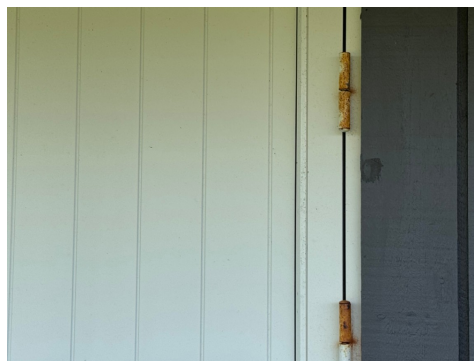
Det bør monteres takoverbygg v/ ytterdører for å skjerme døren mot vær og vind. Dette kan forlenge levetiden.



Fuktutsvelling i nedre del av ytterdør.



Fuktutsvelling i nedre del av ytterdør.



Rust på hengsler til terrassedør på soverom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Nord/vestvendt terrasse på 56,3 m² med utgang fra stue, hvorav 12 m² er overbygd.

Trebjelkelag belagt med terrassebord og betongplattning belagt med keramiske fliser.

Rekkverk av liggende trekledning og toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,96 m - 0,97 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Den ene terrassedelen ble flislagt i 2008.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Bom registrert i flere gulvfliser. Utvendig trevirke har noe slitasje/oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Det bør vurderes å skifte til annen materiale. Gulvfliser utendørs på Vestlandet har flere ulemper på grunn av klimaet:

Fukt og frost: Vann kan trenge inn og fryse, som kan føre til sprekkdannelse.

Sklifare: Flisene kan bli glatte når de er våte.

Vedlikehold: Alger og skitt danner seg lett og krever rengjøring.

Temperaturrendringer: Kan føre til sprekker hvis materialet ikke tåler utvidelse og sammentrekning.



Tre terrasse.



Flislagt terrasse.

TG 2 Nordvendt altan med utgang fra soverom

Nordvendt altan på 5,9 m² med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.

Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Altanen fremstår med eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskrifts krav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.

Rekkverk bør endres slik at klatring forhindres. Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Åpninger mellom trebord er større enn 2 cm. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, to-stavs parkett, tre-stavs parkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt strie, malt platekledning, panel, malt panel.
Himling: Takplater.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.
Overflatene ble hovedsakelig oppusset på slutten av 1990-tallet
begynnelsen av 2000-tallet.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i biinngang.
- Skyvedørsgarderobe i gang.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.
- Garderobeskap på to soverom.
- Garderobeskap på kontor.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i
overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder,
hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være
div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å
anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Laminatgulv har
svelling/slitasje i noen skjøter. Parkett har en del slitasje/striper.
Bom/hullyd ble registrert i gulvfliser i entre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i
gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det
utføres tiltak.

Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes for å lukke
avviket.



Slitasje/striper i parkettgulv.



Slitasje/striper i parkettgulv.



Fuktutsvelling i laminatskjøter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong i tilbygd del.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 14 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er knirk i gulv noen steder.

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

TG 2 Radon

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

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon
av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og
klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller
smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt.
For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i
strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisinnssats med glassfront. Produsent: Jøtul. Peisinnssats er rentbrennende.
Feieluke er plassert på kjøkken.

I 2006 ble oljeovn i stue fjernet og det ble montert ny peisinnssats. Oljetank ble fjernet i 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er gjenkledd på kjøkken. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov. Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.

! TG 2 Krypjkjeller

Krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypjkjeller har tilgang fra utvendig luke i grunnmur.

Krypjkjeller har vanskelig tilkomst og er kun inspisert fra område v/luke i grunnmur.

Risikokonstruksjon:

Krypjkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnslag i krypjkjeller ettersom et fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke. Dersom det er høy luftfuktighet i krypjkjeller så bør man forsøke å hindre fuktinnslag og eventuelt montere en luftavfukter for å holde luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i krypjkjeller. Det er derfor viktig å inspisere krypjkjeller når det er varmt ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å hindre skader. Dersom det er problemer med kondens/fukt i krypjkjeller kan montering av isolasjon/vintermatte mot grunn gjøre at kondens/fuktproblemer blir mindre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypjkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller 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 krypjkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:

Det er tegn til edderkopper i krypjkjeller. Noe som indikerer ett fuktig miljø. Det er tegn til fuktvandring i grunnmur i krypjkjeller. Noe som øker faren for høy luftfuktighet og skader på trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Å foreta utbedringer av fuktproblemer i krypjkjeller kan være utfordrende da det ofte er vanskelig å fjerne fuktinnslag i fjellgrunn og fuktvandring i grunnmur. Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypjkjeller med pukk eller leca kuler med påstøp være den beste løsningen.

Overvåk tilstanden jevnlig. Krypjkjelleren bør inspiseres grundig minst én gang i året, helst vår eller høst. Sjekk for fukt, mugg, dårlig lukt, skadedyr, råte i bjelkelag, og om ventilasjonen fungerer. Ved tegn på problemer bør tiltak iverksettes raskt.



Krypjkjeller under boligen.



Krypjkjeller under boligen.



Krypjkjeller under boligen.

Tilstandsrapport



Saltutslag på innside av grunnmur i krypkjeller.

Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte).
Dørblad med glassfelt mellom gang - stue.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte innerdører bør justeres.

VÅTROM

HOVED-ETG > BAD (10,3 M²)

Generell

Bad. Areal: 10,3 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt strie i himling.

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

El.avtrekksventil i himling.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Badet har eldre støpejernsluk.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Eldre støpejernsluk i gulv.



Eldre støpejernsluk i gulv.



Sprekker i gulvfliser.

HOVED-ETG > BAD (10,3 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom badet er utdatert og har behov for renovering. Hulltaking er derfor ikke hensiktsmessig.

HOVED-ETG > VASKEROM (5,6 M²)

Tilstandsrapport

! TG 3 Generell

Vaskerom. Areal: 5,6 m².

Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.

El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i gulv.



Rift i oppbrett på våtromsbelegg.

HOVED-ETG > VASKEROM (5,6 M²)

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom vaskerom er utdatert og har behov for renovering. Hulltaking er derfor ikke hensiktsmessig.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (18,7 M²)

! TG 1 Overflater og innredning

Areal: 18,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2010.

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, takplater i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Takhøy innredning.

Heltre eik benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Asko).
- Platetopp m/induksjon (Electrolux).
- Microbølgeovn (Asko).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

Tilstandsrapport



Misfarging i benkeplate bak vask. Benkeplate bør slipes og behandles.

HOVED-ETG > KJØKKEN (18,7 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA/Whirlpool. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

HOVED-ETG > TOALETTROM (1,4 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Areal: 1,4 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt strie i himling.

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

Avtreksventil i himling.

Toalettrom ble modernisert i 2005.

Mrk.

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

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet standard dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av toalettrom fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftsspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Vannrørene er av eldre årgang.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Bad og vaskerom har el.avtrekksventil og toalettrom har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør/altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimate. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegg for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklimate.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Av nyere årgang.
Produsent: Høiax.



Varmtvannstank på vaskerom.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i biinngang.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern, ringetrafo.

Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

20 ampere. 1 stk.

13 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i november 2018.

Sikringsskap i entre i tilbygd del.

Inneholder: Automatsikringer.

Kurser.

16 ampere. 5 stk.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling i stue og tv-stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad og toalettrom i hoveddel.

Varmekabler i tv-stue og to soverom i tilbygd del.

En vegghegt panelovn.

Varmepumpe med uttak på kjøkken. Produsent: Panasonic. Eldre modell.

Pga varmepumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: 1997.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Opplysninger fra eier.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

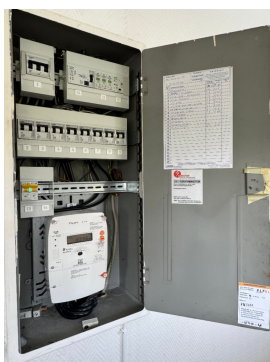
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999. El.anlegg får tilstandsgrad 2 iht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i biingang.



Sikringsskap i entre i tilbygd del.



Varmepumpe.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

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

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Drenering

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur.

Drenering er fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Synlig hydong/asfaltmasse inntil grunnmuren.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

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

Grunnmur i plasstøpt betong.

Deler av grunnmur ligger under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig knotteplast inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornyning etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang.

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

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

Dobbelgarasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass

Byggeår

1983

Kommentar

Oppgitt i tidligere salgsoppgave

Standard

Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold

Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene.

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og tegltakstein.
Renner og nedløp i sort plast.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har to panelte vippeporter med el.åpnefuksjon.

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

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

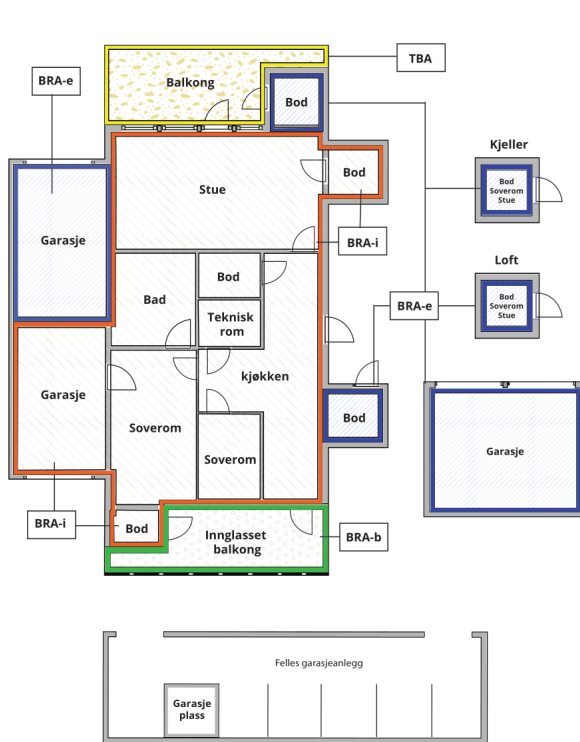
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved-etg	151			151	62
SUM	151				62
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved-etg	Entré (2,4 m ²), Entré tilbygd del (2,5 m ²), Biinngang (8,2 m ²), Gang (7,7 m ²), Mellomgang (3,5 m ²), Bad (10,3 m ²), Vaskerom (5,6 m ²), Toalettrom (1,4 m ²), Soverom (11,6 m ²), Soverom 2 (8,7 m ²), Soverom 3 (8,5 m ²), Kontor (4,2 m ²), Stue (27,1 m ²), TV-stue (22 m ²), Kjøkken (18,7 m ²)		

Kommentar

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

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

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 8,2 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,34 m og takhøyden i tv-stue er 2,41 m.

Generelt:

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant

annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

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

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Dobbelgarasje (44 m ²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

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	151	0
Dobbelgarasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Fredrik Larsen	Eiers sønn

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	39	246	0	0	987.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestre Solheia 11

Hjemmelshaver

Arne Rolfsvåg Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Steinsviken.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Bønes, Løvestakken og omkringliggende fjell.
Området er hovedsaklig bebygd med eneboliger.

Ca 4,5 km Lagunen Storsenter med de fleste service tilbud/fasiliteter. Flere dagligvarebutikker i nærområde.
Kort vei til Fanatorget med fasiliteter som dagligvarebutikk, apotek, legekontor, bank, spisested mm.
Gode turmuligheter med bla Storrinden og området rundt Skranevatnet mm.
Mange idrettsanlegg/ fritidstilbud som bla Sandsli Idrettshall og Sandsli Stadion, samt skoler som
Aurdalslia Skole, Skranevatnet Skole, Søreide Skole og Sandsli Videregående Skole. Barnehager i nærområde.
Gode bussforbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Kort vei til bybaneholdeplass.

Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla Equinor,
Telenor, Bergen Lufthavn m.fl. Meget sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (30400000). Formål: Bolig.
Planid: 30400000.
Planens navn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 1, STEINSVIK.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 10.03.1962.

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

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen,
hellelagt oppholdsplass, terrassedekke, mur/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav to i garasje.

Det ble hellelagt i trapp v/ inngangsparti/gang i 2008. Det ble asfaltert i oppkjørsel til boligen og rundt til terrasse i 2001.

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved mur og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.
Det ene hagegjerdet har store skjevheter.

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter i grunn:
1967/301759-3/106 15.03.1967 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Forbud mot næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 975 000

År

2001

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger			Fremvist		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

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 dampsperrer 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/MT8205>

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