

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Årvikadalen 40, 5380 TELAVÅG
 ØYGARDEN kommune
 gnr. 140, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 16515-1438

Referansenummer: RY3532

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsめglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentakst.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS

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 • tilleggsgbygg 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

Byggets 1. etasje som er innredet som fritidsbolig har nylig vært gjenstand for vesentlige fornyelser og fremstår i god stand. Underetasje og loftsetasje har enkel og opprinnelig nøystandard. De eldste vinduene i underetasje bør skiftes. Byggets alder (ca. 73 år) tilsier at det ved rehabilitering/ombygging kan avdekkes skjulte skader som ikke kan oppdages uten inngrep i byggverket. Besiktigelsen er foretatt i en møblert 1. etasje. Det var også en del lagrede gjenstander på loft og i underetasje. Alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Fritidsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAK:

Saltak oppført i sperrekonstruksjon med undertak av sùtaksbord. Taktekingen er av skifertakstein fra byggeår. Takflate mot nord er besiktiget fra høyereliggende terreng. Takflate mot syd er besiktiget fra altan. Det er kun renner og nedløp på takflate mot syd. Disse er av plast.

YTTERVEGGER:

Bakvegg og del av sydvegg i underetasje er oppført i betong. Byggets øvrige yttervegger er oppført i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende trekledning. Eier opplyser at alle yttervegger i 1. etasje er isolert med mineralull.

VINDUER OG YTTERDØRER:

Vinduer i trekarmen med to-lags isolerglass, to-lags energiglass av varierende alder, samt noen fra byggeår med enkelt glass i underetasje.

I underetasje er det to skyveporter i tre mot hhv. vest og syd., samt en ytterdør i tre. I 1. etg. er hovedytterdør en tredør med glass. Denne er fra 1999. I stue er det en ny altandør i malt tre med glass. På loft er det en skyveport i tre.

ALTAN/TERRASSE

Mot syd er det med adkomst fra stue en trealtan på ca. 15 m². Rekkverk i tre med liggende rekkverksbord. På samme side er det en betongplattning på ca. 7 m². Mot øst er det en betongterrasse på ca. 15 m². Rekkverk i metall.

UTVENDIGE TRAPPER:

Mot syd er det en tretrapp som går fra fra kaianlegg og opp til betongplattning. Tauverk på innsiden av trappen. Mot nord-øst er det en betongtrapp som går fra nedre plan og opp til betongterrasse. På yttersiden av betongtrappen er det et metallrekkverk.

ANDRE UTVENDIGE FORHOLD:

På kaien er det en manuelldreven båtkran. Kranen er ikke funksjonstestet av meg, men den skal ihht. eier fungere tilfredsstillende.

INNENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malt trepanel. Innvendige tak har trepanel og malt trepanel. Trebord på loft. Trebord og terrassegulv i underetasje.

GULVSYSTEMER:

Trebjelkelag i underetasje. Det er en luke i gulvkonstruksjonen i underetasje for å sleppe inn sjø ved stormflo. Luken er dekket med en galvanisert stållast. Begge etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

RADON:

Det er ikke påkrevet med radontiltak på fritidseiendommer.

PIPE:

Bygget har oppført en teglsteinspipe. Ildsted er ikke etablert.

ROM UNDER TERRENG:

Indre del av underetasje mot øst og dels mot syd ligger under terreng. Her er yttervegg/grunnmur oppført i betong. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig grunnmur og ingen trevegg på innsiden.

TRAPPER:

Fra underetasje og opp til kaldloft er det tretrapper av eldre årgang

INNERDØRER:

Innvendig har boligen glatte finerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD:

Bad ble pusset opp i 2019 som egeninnsats. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Veggene er kledd med 20 m.m. Tetti våtromsplater som er påsmurt membran, og overflatebehandlet med mikrosement. Taket er kledd med mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 m.m.

I dusjonen er det en plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det ihht. eier smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Rommet har servant m/underskap, veggmontert toalett og dusj m/dusjforheng.

Det er elektrisk styrt vifte. I tillegg en klaffeventil i yttervegg.

Hulltaking er i overensstemmelse med eier ikke foretatt. Badet har (ihht. eier) kun vært i bruk 4 ganger siden det ble pusset opp i 2019. Det ble foretatt fuktsøk på vegger i dusjonen uten å kunne registrere noe fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA-innredning fra 2016 med hvite profilerte fronter. Vask i kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet skal også benyttes som vaskerom i fremtiden. Gulvet har våtromsbelegg og det er en plastsluk der vaskemaskinen skal stå. Veggene er kledd med malt trepanel. Av sanitærutstyr er det servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig avtrekk via klaffeventil. Vaskemaskin har p.t ikke vært i bruk og hullboring har derfor ikke vært nødvendig. Det ble foretatt fuktsøk på vegg i området bak vaskemaskin uten å

Beskrivelse av eiendommen

kunne registrere noe fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANN OG AVLØPSRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke installert rørskap. Sentral er plassert i underetasje (se bilde).
Det er avløpsrør av plast.

LUFTBEHANDLING:

Utenom kjøkken og bad er det naturlig ventilasjon.

ANNET VVS-UTSTYR:

Tappekran for spyleslange i underetasje
Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert i underetasje.

ELEKTRISK ANLEGG:

Inntak via luftstrekk. Inntakssikring i boks høyt oppe på gavlvegg på loft (ikke tilgjengelig). Det er to sikringsskap i bygget. Sikringsskap på loft inneholder keramiske skrusikringer med 35 A hovedbryter. I tillegg 5 kurser. Sikringsskap i gang i 1. etasje inneholder automatsikringer med 2/63 A hovedsikring. Her er det kun én kurs som er til bad. AMS-måler som ble installert i 2018. Det er åpent ledningsnett i bygget.

BRANNTTEKNISK:

Bygningen er utstyrt med et pulverapparat på 6 kg., samt en røykvarsler i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

GRUNN OG FUNDAMENTER:

Det er ihht. eier byggegrunn av fjell. Ringmur i naturstein/betong. Grunnmur (bakvegg og del av sidevegg i underetasje) er oppført i betong.

DRENERING:

Det er ikke dreneringsrør i grunn. Det er ikke montert grunnmursplate på utsiden av grunnmur under terreng. Eier opplyser at det for noen år siden ble murt en betongmur rundt bekken som renner på baksiden av bygget og at vann fra denne ble ledet i rør forbi bygget og ut i sjøen.

TERRENGFORHOLD:

Det er et bratt berg syd-øst for bygget. Ellers er det flatt og lett skrånende terreng på eiendommen.

UTVENDIGE VANN OG AVLØPSLEDNINGER:

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent alder og type. Det er septiktank med overløp til sjø. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

SEPTIKTANK:

Septiktanken som er av glassfiber opplyses å være fra rundt år 2000.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Arealer

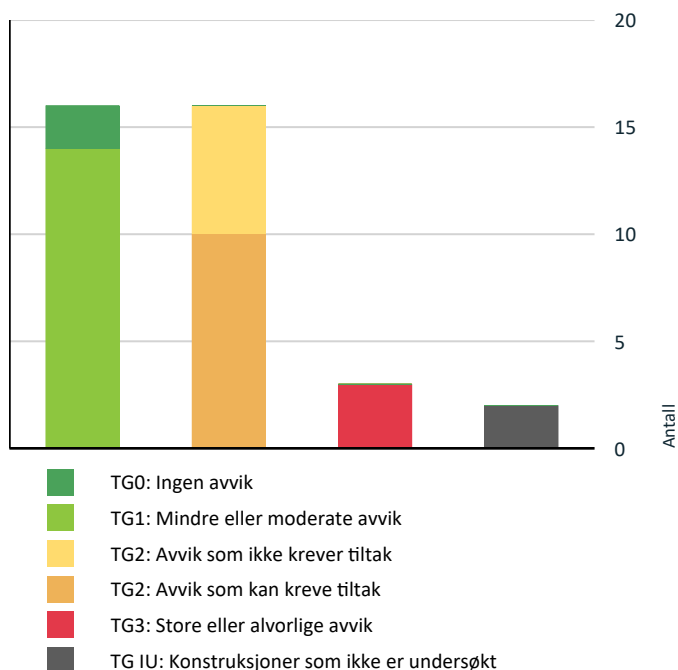
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

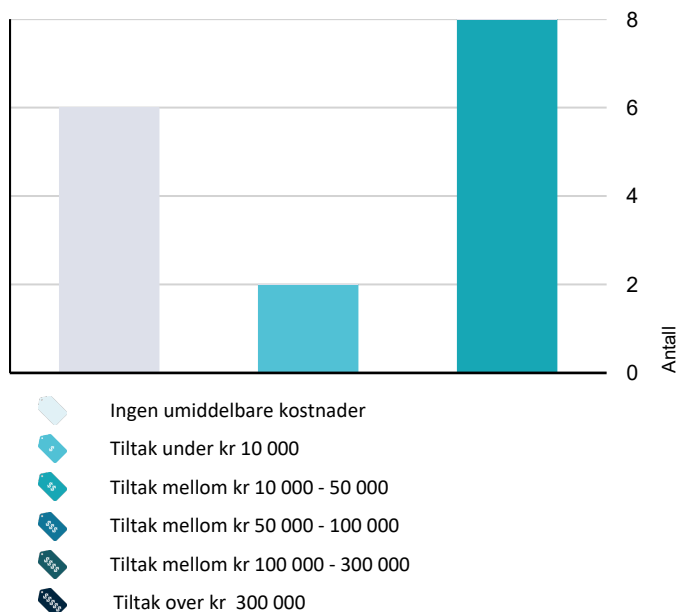
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > 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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom/fremtidig vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Opprinnelig byggeår ihht. eier.

Anvendelse

Opprinnelig nøst på tre etasjer hvor 1. etasje er innredet som fritidsbolig.

Standard

Normalt god og moderne standard på innredning og inventar i 1. etasje. Øvrige bygg har enkel og opprinnelig nøststandard.

Vedlikehold

Godt vedlikehold i 1. etasje. Underetasje og loftsetasje fremstår alderen tatt i betraktning i rimelig god vedlikeholdsmessig stand.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppgradert/modernisert innvendig i 1. etasje
1964	Ombygging	Innredning av leilighet i 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår. Takflate mot nord er besikket fra bakkenivå og høyere liggende terreng. Takflate mot syd er besikket fra altan.

Vurdering av avvik:

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

Mye mose på takflate mot nord. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takflate mot nord bør renses for mose.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Takflate mot nord



Takflate mot syd

TG 2 Nedløp og beslag

Det er kun renner og nedløp på takflate mot syd. Disse er av plast.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

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.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler takrenner/nedløp på takflate mot nord. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- 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.

Selv om det ikke er krav om utbedring opp til dagens krav, anbefales det av sikkerhetshensyn å montere snøfangere da begge sider av huset må betegnes som beferdet område. Takrenner og nedløp må monteres på takflate mot nord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Bakvegg og del av sydvegg i nøst er oppført i betong. Byggets øvrige yttervegger er oppført i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende trekledning. Eier opplyser at alle yttervegger i 1. etasje er isolert med mineralull.

Påkostninger:

Ny kledning på vestvegg i 2023. Det ble samtidig montert ny isolasjon og nye asfaltplater. Arbeidene ble utført av Nordvik Bygg og rehabilitering AS. Kledning på syd og østvegg ble ihht. eier skiftet rundt år 2000.

Årstall: 1952

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Kledning er for nære terreng mot nord. Råte i enkelte kledningsbord på samme side.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det bør etableres avstand (ca. 4 cm.) mellom nedre kledningsbord og terreng mot nord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Liten og ingen avstand mellom kledning og terreng mot nord.



Liten og ingen avstand mellom kledning og terreng mot nord.

TG 2 Takkonstruksjon/Løft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i sperrekonstruksjon med undertak av sùtaksbord.

Årstall: 1952 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert litt mit (stripet borebille) i takkonstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da omfanget av mit er lite.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduer i trekarmen med to-lags isolerglass, to-lags energiglass av varierende alder, samt noen fra byggeår med enkelt glass i underetasje.

Påkostninger:

Ni vinduer er skiftet perioden 2018-2023. De fleste av disse har utvendig aluminiumsbeslag. Arbeidene ble utført av Nordvik Bygg og rehabilitering AS.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu på toalettrom tar i karm. Vinduer fra byggeår er generelt slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.

Vinduer fra byggeår bør skiftes. Vindu på toalettrom må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

I underetasje er det to skyveporter i tre mot hhv. vest og syd., samt en ytterdør i tre. I 1. etg. er hovedytterdør en tredør med glass. Denne er fra 1999. I stue er det en altandør i malt tre med glass. Denne er fra 2025. På loft er det en skyveport i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører og porter er av eldre årgang og har passert intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbar behov for tiltak, men fremtidige utskiftninger bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot syd er det med adkomst fra stue en trealtan på ca. 15 m². Rekkverk i tre med liggende rekkverksbord. På samme side er det en betongplattning på ca. 7 m² som er belagt med løse tretremmer. Mot øst er det en betongterrasse på ca. 15 m² som delvis er belagt med løse tretremmer. Rekkverk i metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er for stor åpning mellom øvre rekkverksbord og toppbord på altan. Det er alt for store åpninger i metallrekkverk på betongterrasse mot øst. Det skal etter dagens krav ikke være større avstander enn 10 cm. i et rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i begge rekkverk må utbedres/endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



For store åpninger i metallrekkverk på betongterrasse



Altan mot syd.



For store åpninger i øvre del av altanrekkverk mot syd.

! TG 3 Utvendige trapper

Mot syd er det en tretrapp som går fra kaianlegg og opp til betongplattning. Tauverk på innsiden av trappen. Mot nord-øst er det en betongtrapp som går fra nedre plan og opp til betongterrasse. På yttersiden av betongtrappen er det et metallrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er kun et taurekkverk på innsiden av tretrappen, ellers mangler tretrappen rekkverk. Det er alt for store åpninger i metallrekkverket langs betongtrappen. Det skal ikke være større åpninger enn 10 cm. Det mangler også håndlist på innsiden av betongtrappen. En trapp skal ha rekkverk på begge sider.

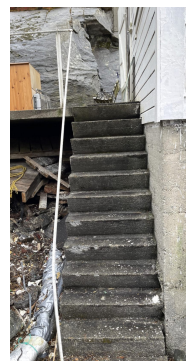
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



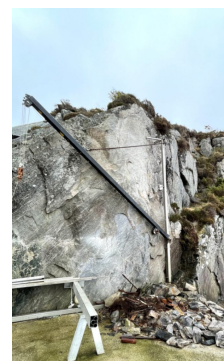
Tretrapp mot syd med taurekkverk



Betongtrapp mot nord-øst

! TG 1 Andre utvendige forhold

På kaien er det en manuell driven båtcran. Kranen er ikke funksjonstestet av meg, men den skal ihht. eier fungere tilfredsstillende.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malt trepanel. Innvendige tak har trepanel og malt trepanel. Trebord på loft. Trebord og terrassegulv i underetasje.

Påkostninger:

Nye laminatgulv i 1. etasje. Ny trepanel på vegger og tak i stue i 2023.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i underetasje. Det er en luke i gulvkonstruksjonen i underetasje for å sleppe inn sjø ved stormflo. Luken er dekket med en galvanisert stålrister. Begge etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.



Galvanisert stålrister over luke i gulv i underetasje.

! TG 0 Radon

Det er ikke påkrevet med radontiltak på fritidseiendommer.

! TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har oppført en teglsteinspipe. Ildsted er ikke etablert.

Vurdering av avvik:

- Feieluke er skadet.

Defekt og rusten feieluke i underetasje. Pipe er ikke pusset over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feieluke må skiftes. Pipe bør enten pusses over tak, eller at det monteres pipebeslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipe i underetasje



Pipe over tak



Defekt og rusten feieluke i underetasje

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Indre del av underetasje mot øst og dels mot syd ligger under terreng. Her er yttervegg/grunnmur oppført i betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig grunnmur og ingen trevegg på innsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det kunne stedvis sees saltutslag på innsiden av betongmuren

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ettersom underetasje ikke er innredet utgjør ikke de nevnte symptomene noen nevneverdig risiko slik forholdet er nå. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Saltutslag på innsiden av grunnmur

! TG 3 Innvendige trapper

Fra underetasje og opp til kaldloft er det tretrapper av eldre årgang

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Tretrappene er av eldre årgang og er bygget etter datidens skikk og krav. De ville ikke tilfredsstilt dagens krav til trapper i boligrom. De mangler rekkverk, er bratte og smale og er utført med helt andre dimensjoner enn dagens trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappene bør egentlig skiftes ut. Hvis man skal beholde trappene, så må det av sikkerhetshensyn monteres rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp fra underetasje til 1. etasje



Trapp fra 1. etasje til loft.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte finérte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad ble pusset opp i 2019 som egeninnsats. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med 20 m.m. Tetti våtromsplater som ihht. eier er påsmurt membran og overflatebehandlet med mikrosement. Taket er kledd med mdf-panel.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 m.m.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjonen er det en plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det ihht. eier smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant m/underskap, veggmontert toalett og dusj m/dusjforheng.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Veggmontert toalett



Servant m/underskap



Dusj m/forheng

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

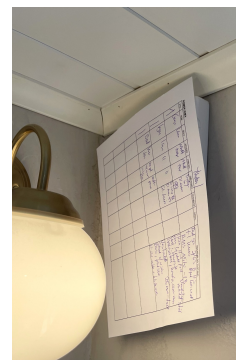
Det er elektrisk styrt vifte. I tillegg en klaffeventil i yttervegg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Elektrisk styrt vifte



Avtrekksviften bestod papirtesten

Tilstandsrapport



Klaffeventil

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er i overensstemmelse med eier ikke foretatt. Badet har (ihht. eier) kun vært i bruk 4 ganger siden det ble pusset opp i 2019. Det ble foretatt fuktsøk på vegger i dusjonen uten å kunne registrere noe fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

IKEA-innredning fra 2016 med hvite profilerte fronter. Vask i kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

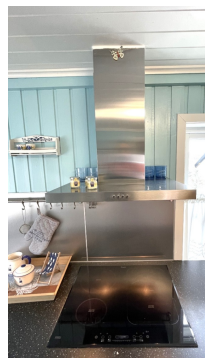
Det er kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Ventilator bestod papirtesten.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM/FREMTIDIG VASKEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet skal også benyttes som vaskerom i fremtiden. På gulvet som har våtromsbelegg er det en plastsluk der vaskemaskinen skal stå. Veggene er kledd med malt trepanel. Av sanitærutstyr er det servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig avtrekk via klaffeventil. Vaskemaskin har p.t. ikke vært i bruk og hullboring har derfor ikke vært nødvendig. Det ble foretatt fuktsøk på vegg i området bak vaskemaskin uten å kunne registrere noe fukt.

Fornyerelser:

Nytt våtromsbelegg i 2024. Ny panel på en vegg i 2024. Veggene ble malt i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

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 ble målt kun 5 cm. fall til sluk fra gulv ved dør. Det mangler en taklist. Det mangler snor i klaffeventil.

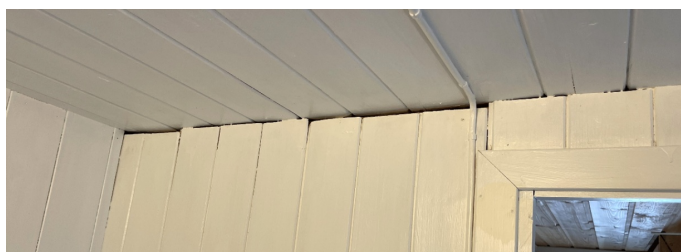
Konsekvens/tiltak

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

Det er en 8 cm. høy terskel ved dør med pålimt belegg som kompenserer for det manglende fallet på gulv. Ved neste rehabilitering bør det manglende fallet utbedres. Taklist bør monteres. Snor i klaffeventil må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende taklist.



Klaffeventil som mangler snor.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke installert rørskap. Sentral er plassert i underetasje (se bilde)

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for PEX rør (rør i rør) er 30-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Utenom kjøkken og bad er det naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Tappekran for spyleslange i underetasje



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert i underetasje. Ny tank i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Varmtvannstanken står på en stabel med paller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
- Fundamentet som berederen står på må gjøres mer stabil.



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.

Inntak via luftstrekk. Inntakssikring i boks høyt oppe på gavlvegg på loft (ikke tilgjengelig). Det er to sikringsskap i bygget. Sikringsskap på loft inneholder keramiske skrusikringer med 35 A hovedbryter. I tillegg 5 kurser. Sikringsskap i gang i 1. etasje inneholder automatsikringer med 2/63 A hovedsikring. Her er det kun én kurs som er til bad. AMS-strømmåler som ble installert i 2018. Det er åpent ledningsnett i bygget.

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.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Installasjoner på bad inkl. legging av varmekabler er utført av Vestgar Elektro AS. AMS måler ble installert i regi av ELTEL Networks AS.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I 2019 ble det lagt varmekabler på bad. I 2020 ble det montert stikk, spotter og bryterpanel, samt ny sikring til bad. Ny AMS måler i 1. etasje i 2018. Det er fremvist samsvarserklæring for disse nevnte arbeider.

Det skal også ha blitt utført andre elektriske arbeider ifbm. oppussingsarbeidene i 2023, men disse er ikke dokumentert.

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, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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 alder på deler av anlegget anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Inntakssikringer i boks på loft



Inntak via luftstrekk



Sikringsskap på loft



Sikringsskap med AMS-måler i 1. etasje

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygningen er utstyrt med et pulverapparat på 6 kg., samt en røykvarsler i hver etasje.

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 Apparatet er fra 2024.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Nytt brannslukningsapparat



Røykvarsler i 1. etasje



Røykvarsler i nøy



Røykvarsler på loft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er iht. eier byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke dreneringsrør i grunn. Det er ikke montert grunnmursplate på utsiden av grunnmur under terreng. Eier opplyser at det for noen år siden ble murt en betongmur rundt bekken som renner på baksiden av bygget og at vann fra denne ble ledet i rør forbi bygget og ut i sjøen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i naturstein/betong. Grunnmur (bakvegg og del av sidevegg i underetasje) er oppført i betong.

TG 2 Terrengforhold

Det er brattberg syd-øst for bygget. Ellers er det flatt og lett skrånende terreng på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det skrånende berget mot syd-øst har fall ned mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbar behov for tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent alder og type. Det er septiktank med overløp til sjø. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

! TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank opplyses å være fra rundt år 2000.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



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

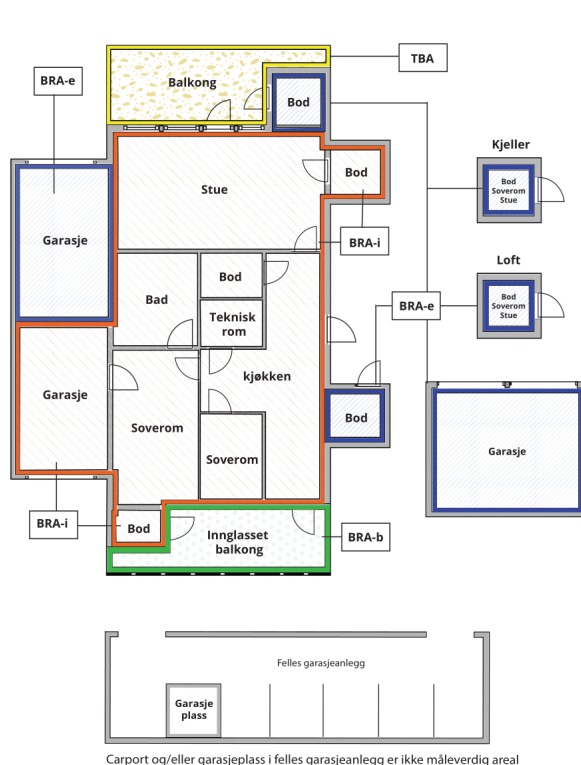
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	70			70	37		70
Loft	46			46		24	70
Underetasje	69			69			69
SUM	185				37	24	209
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom/fremtidig vaskerom, Trapperom		
Loft	Uinnredet loft		
Underetasje	Uinnredet nøstroom		

Kommentar

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div. innvendige rehabiliteringsarbeider i 1. etasje, skifte av kledning på vestvegg, samt skifte av flere vinduer. Arbeidene som ble utført i perioden 2020-2023 er utført av Nordvik Bygg & Rehabilitering AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Fritidsbolig	70	115

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Torleif Straume	Eiers ektefelle

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	140	88		0	426.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Årvikadalen 40

Hjemmelshaver

Helga Alise Straume

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt beliggende fritidsbygg (nøst) på Nipen i Telavåg i Øygarden kommune. Fra eiendommen er det utsikt over Telavågen mot bl.a. Stikkholmen, Øvretveit og Midttveit. Havutsikt mot syd. Området opplyses å ha sommersol til sen kveld. Gangavstand til offentlig kommunikasjon. Til dagligvarebutikk i Spildepollen er det ca. 3,5 km. Med bil bruker man ca. 10 min. til Sund senterområde og ca. 35 min. til Bergen sentrum. Kjørbar vei nesten helt frem til eiendommen. Kort vei med båt ut til storhavet og fiskeplassene på vestsiden av Sotra. Området utenfor nøst og kai opplyses å være utsatt for sønnavind.

Adkomstvei

Privat

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Kloakk føres til egen septik med overløp til sjø.

Regulering

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

Om tomten

På eiendommen finner vi en gruset plass, støpte trapper og plattinger, en stor og en mindre slipp, samt en støpt kai mot syd på ca. 47 m² (vanskelig å måle nøyaktig). Kaien som opplyses å være støpt i ca. 2006/7 er ikke tilstandsvurdert. På fremsiden av nøstet er det en kaikant i naturstein. Ved kai og kaikant er det tilflott for fritidsbåter. Ellers opplyses det i egenerklæring at springflo på høst/vinter kan gå inn i nøstet.

Tinglyste/andre forhold

Rune Moen (f. 24.06.1959) som er eiers bror, skal i sin levetid ha rett til en båtplass på eiendommen. Trealtan er ikke omsøkt.

Kommuneplan

Eiendommen ligger i LNF-område hvor bygging ikke tillates.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2024	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring/sluttkontroll	06.01.2020	Fra Vestgar Elektro AS vedr. montering av stikk, spotter og bryterpanel, samt ny sikring til bad.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.03.2024	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Kommuneplanens arealdel		For planperioden 2010-2020 for gamle Sund kommune, men fortsatt gjeldende.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	23.10.2019	Fra Vestgar Elektro vedr. legging av varmekabler på bad.	Gjennomgått		Nei
Div. FDV-dokumentasjon		Div. produktbeskrivelser på vinduer, asfaltplater, kledning, trepanel, listverk og isolasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.03.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2024	
2	19.03.2025	

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 dampsperran 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

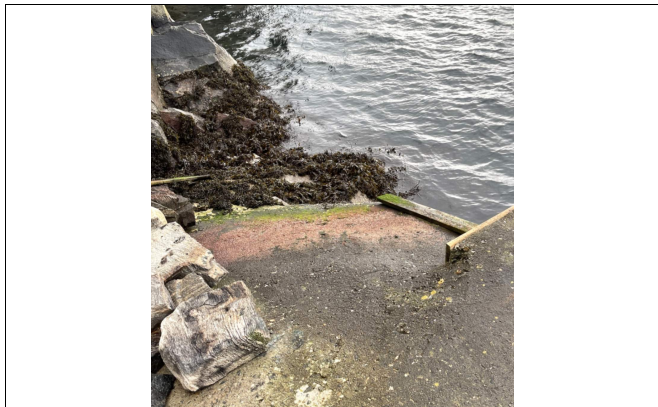
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RV3532>

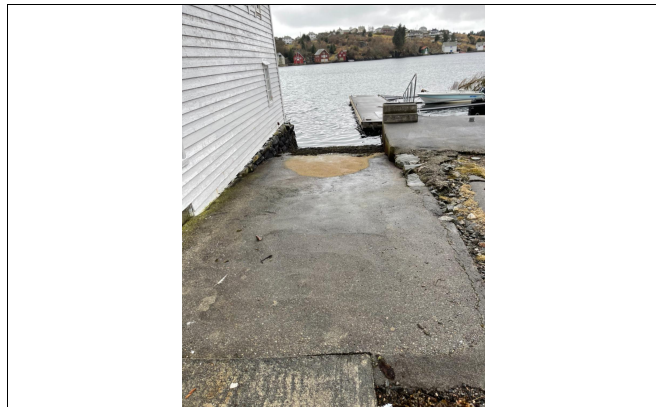
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

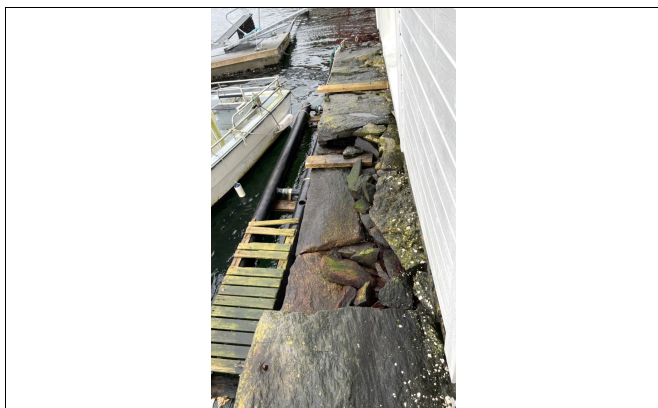
Andre bilder



Slipp mot syd



Slipp mot nord



Kaifront på vestsiden av nøstet



Kai mot syd sett fra altan



Utsikt fra altan mot syd med storhavet i horisonten