





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Teiganeset 11, 5264 GARNES
 BERGEN kommune
 # gnr. 283, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 06.08.2024

Rapportdato: 09.08.2024

Oppdragsnr.: 20286-2007

Referansenummer: VX1597

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Frittliggende enebolig over tre plan. Bygget i 1950, tilbygd på slutten av 1960-tallet (inngangsparti).

Nord/østvendt altan på 36 m² med utgang fra stue og med utvendig adkomst.

Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass og bodplass. Bygget i 1950, tilbygd/ombygd på slutten av 1960-tallet.

Eiendommen ble etablert 31.12.1948 og har gnr. 283 og bnr. 38 i Bergen Kommune. Eiendommens bruksnavn er Skogly. I 1950 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over tre plan og har saltak med skiferstein. Eiendommen har vært i familiens eie siden boligen ble oppført. Det er gjort flere oppgraderinger i boligen gjennom årenes løp. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har hovedsakelig eldre bygningsdeler, både innvendig og utvendig. Det må derfor påregnes betydelige oppgraderinger og utskiftninger. Boligen må anses å være et renoveringsobjekt. 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 1950 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: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skiferstein. Decra panner på en liten del over stue. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking/skifer er fra byggeår.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmer) med utvendig liggende trekledning. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Fasade mot øst ble etterisolert og påmontert ny ytterkledning i 2018. Øvrig ytterkledning fremstår hovedsakelig av eldre årgang.

Vinduer og dører:

Isolerglass i trekarmen/hvite trekarmen. To Velux takvinduer. Ett loftsvindu og tre vinduer i u-etg i enkle glass i trekarmen.

Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av glass.

Ytterdør: Teak dørblad med felt av cotswoldglass.

Altandør: Teak dørblad med felt av isolerglass.

Det er variabel alder på vinduer. Fire vinduer er fra byggeår og tre vinduer i u-etg ble montert på midten av 1990-tallet. Stuevinduet i front er av eldre årgang. To vinduer i loft-etg er fra 1983 og ett soveromsvindu i loft-etg er fra 2001. Takvinduer er fra 1990-tallet. Åtte vinduer i hoved-etg og loft-etg ble skiftet i tidsperioden 2010 - 2018. Dørene er av eldre årgang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, vinylbelegg, teppe.

Vegger: Tapet, malt strie, panel.

Himling: Takplater, malt platekledning, malt platekledning (lerret duk), tapet.

Overflatene fremstår med eldre standard.

Annet:

- Innebygd garderobeskap på hovedsoverom i loft-
-etg.

- Garderobeskap på soverom i hoved-etg.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).

Ildsted i stue med peisinnsett.

Ildsted i loftstue med eldre vedkamin fra Jøtul.

Feieluke er plassert på koffertloft. Sotluke er
plassert i u-etg.

Innvendige trapper:

Plassbygd tretrapper med lukkede trinn.

Vinylbelegg i trappe-trinn.

Trappene er av eldre årgang.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad, malte profilerte
tredører. Tre innerdører med glassfelt.

Innerdørene er av eldre årgang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u-etg. Areal: 3,7 m².

Mosaikk fliser på gulv, baderomsplater/tapet på
vegger, plastplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap
og belysning, toalett, dusjgarnityr,
varmtvannstank.

El.avtrekksventil i vegg.

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

Bad hoved-etg. Areal: 3,9 m².

Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegger,
malt platekledning i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og
belysning, toalett, buet dusjhjørne, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling (naturlig avtrekk).

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

Bad loft-etg. Areal: 2,1 m².

Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på
vegger, panel i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og
belysning, toalett, dusjvegg, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling (naturlig avtrekk).

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 ble innredet på 1990-tallet. Badet fremstår
med eldre standard og må anses å være utdatert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 8,7 m².

Laminat på gulv, malt tapet på vegger, takplater i
himling.

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate, stål vaskeum, ventilator.

Keramiske fliser over benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekraner er plassert i u-etg.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannstank på bad i u-etg. Volum: 190 liter.
Eldre modell. Produsent: Ctc Hovenette.

Vannrørene er av eldre årgang.

Ventilasjon:

Bad i u-etg har el.avtrekksventil. Bad i hoved-etg og bad i loft-etg 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 altandør.

El.anlegg:

Sikringsskap i gang/trapperom i loft-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 2 stk.
10 ampere. 4 stk.

Ny strømmåler i februar 2018. Inntaksikring er plassert på koffertloft. Type: Skrusikringer 63 ampere.

El. oppvarming:

Varmekabler i biinngang, bad og vaskekjeller i u-etg, entre og bad i hoved-etg og bad i loft-etg.
Stråleovn på bad i hoved-etg (fra 2020/2021).
Flere vegghengte panelovner (eldre modeller).
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Panasonic. Produksjonsår: 2010.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, hellelagt oppholdsplass, murer/bed, frukttrær og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i biloppstillingsplass i carport under altan. Garasje har ikke vært benyttet til biloppstillingsplass på mange år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

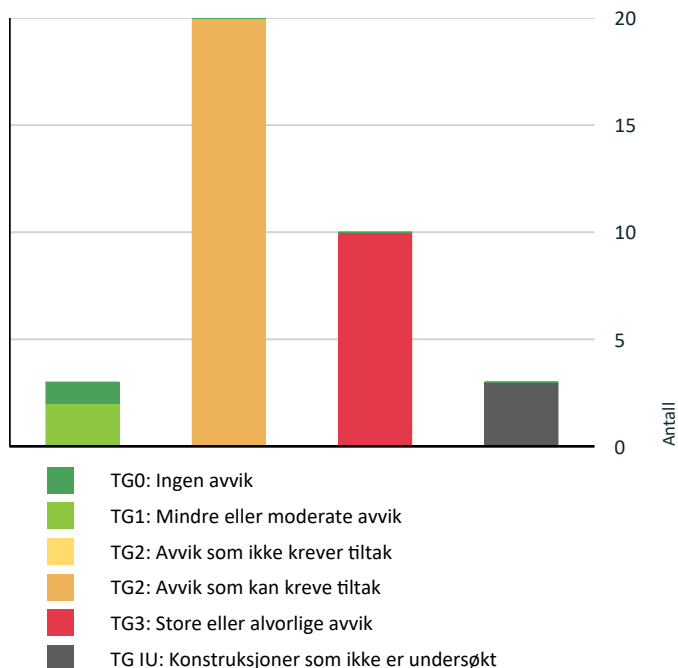
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje/bod

- Det foreligger ikke tegninger

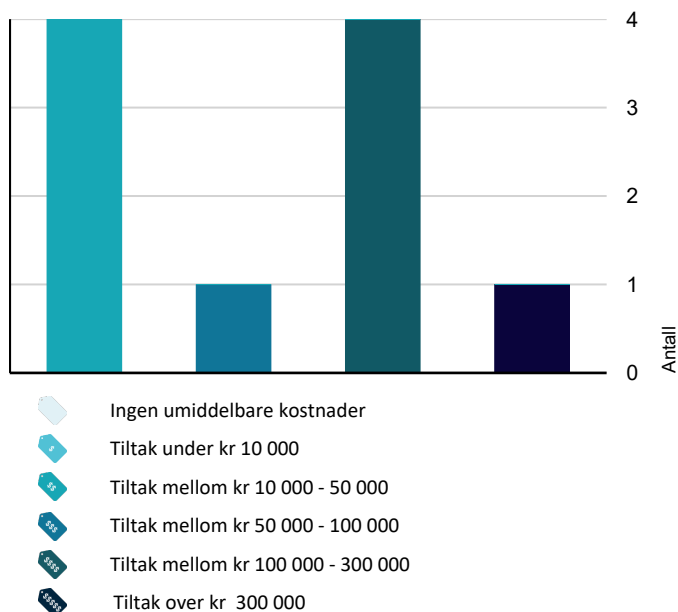
Sammendrag av boligens tilstand

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 enkelt punkt 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 egenerklærings skjema:

Egenerklærings skjema 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.

DØDSBO:

Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo med begrenset tilgang til informasjon om eiendommen og boligen. Det betyr at det kan være relevant informasjon som ikke er kommentert og/eller kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved-etg > Bad (3,9 m²) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft-etg > Bad (2,1 m²) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U-etg > Bad (3,7 m²) > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Hoved-etg > Bad (3,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > U-etg > Bad (3,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (8,7 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (8,7 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Oppgitt av rekvirent

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

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og skiferstein. Decra panner på en liten del over stue.

Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking/skifer er fra byggeår.

Kommentar:

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

Generelt:

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:

Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Skiferstein har en normal en brukstid på 50 til 80 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er råte i vindskibord/gesims noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Vindskibord/gesimsbord med råte må skiftes.



Råte i vindskibord.



Råte i vindskibord.



Slitasje i vindskibord.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

Renner, nedløp, beslag og 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.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Pipe bærer preg av manglende vedlikehold utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Snøfangere bør monteres v/ en eventuell utskiftning av takteking. Tidspunkt for utskiftning av renner, nedløp og beslag nærmer seg. Pipen har behov for utvendig vedlikehold.



Malingsflass/slitasje på pipe utvendig.



Rust på rennekroker.

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmer) med utvendig liggende 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.

Fasade mot øst ble etterisolert og påmontert ny ytterkledning i 2018. Øvrig ytterkledning fremstår 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 betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kostnadsestimat gjelder utskiftning av kledningsbord med råteskader. Det er naturlig å skifte kledning i sin helhet på de fasader hvor det er råteskader i kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Propper i kledning indikerer at det er foretatt sprøyteisolering. Det fører til at kledningsbord ikke har lufting og dermed råtner kledningsbord fortere. Løsning bør utbedres.

Tilstandsrapport



Råte i kledningsbord.



Råte i kledning, spesielt på fasade mot vest.



Råte i kledning, spesielt på fasade mot vest.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang/trapperom.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Deler 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:

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

Det er nedbøying i flere taksperrer. Det indikerer at takkonstruksjon er underdimensjonert. Det er ikke tegn til dampsperre/plast i himling i loft- etg. Det er fuktskjolder/misfarging i sutak flere steder. Det er tegn til aktiv mit i takkonstruksjon. Mittdryss ble observert. Dvs. at det er aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Vedr. manglende dampsperre/plast: Det vil være utfordrende å gjennomføre tiltak, siden dampsperre skal ligge på varm side av bjelkelag/isolasjon mot det kalde område. Dette betyr at overflaten (vegg/himling) mot kaldt sone må rives og bygges opp igjen med dampsperre.

Takkonstruksjon bør forsterkes. Overvåk tilstanden i område med fuktskjolder/misfarging i sutak, foreta utbedringer v/ behov.



Langt taksperr med nedbøying.



Mithull i taksperr.



Misfarging i sutak.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekramer. To Velux takvinduer. Ett loftsvindu og tre vinduer i u-etg i enkle glass i trekramer.

Det er variabel alder på vinduer. Fire vinduer er fra byggeår og tre vinduer i u-etg ble montert på midten av 1990-tallet. Stuevindu i front er av eldre årgang. To vinduer i loft-etg er fra 1983 og ett soveromsvindu i loft-etg er fra 2001. Takvinduer er fra 1990-tallet. 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:

Noen vinduer tar i karm. Stuevindu i front og et loftsvindu har lokal råte i karm. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Ett takvindu har punktert 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:

Flere eldre vinduer har begrenset levetid og bør skiftes. 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, vedlikeholdintervall etc.



Lokal råte i eldre loftsvindu.



Lokal råte i eldre stuevindu.



Fuktmerker i takvindu på bad.



Punktert isolerglass i takvindu i gang/trapperom.

TG 1 Nyere vinduer

Isolerglass i hvite trekramer.

Åtte vinduer i hoved-etg og loft-etg ble skiftet i tidsperioden 2010 - 2018.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 3 Dører

Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av glass.

Ytterdør: Teak dørblad med felt av cotswoldglass.

Altandør: Teak dørblad med felt av isolerglass.

Dørene er av eldre årgang.

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:

Dørene bærer preg av elde/slitasje. Hovedytterdør går tregt. Deter sprekk i glass på altandør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører. Dørene bør skiftes. Kostnadsestimert gjelder utskifting av ytterdører og altandør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdører og altandør må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i glass på altandør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nord/østvendt altan på 36 m² med utgang fra stue og med utvendig adkomst.

Trebjelkelag belagt med terrassebord. En liten del utenfor altandør er oppført i betong.

Rekkverk av stående bord og toppbord. Liggende trekledning på rekkverk utenfor altandør.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,88 m - 0,95 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble utvidet på 1980-tallet/1990-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Det er vær oppsprukket/sliitt trevirke flere steder. Det er noe svikt i terrassebordene. Det skyldes at avstand mellom bjelker er 0,55 m - 0,60 m c/c. På denne type terrassebord skal avstand mellom bjelker være 0,50 m c/c. En søyle har råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Søyle med råteskader må skiftes. Overvåk tilstanden på eldre trevirke og eldre betongdekke, foreta utbedringer v/ behov.



Altan med utgang fra stue.



Slitasje og malingsflass på underside av altan. Det indikerer fuktvandring i betongdekke på indre altandel.



Råte i søyle på liten del som vender mot sør.

Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført i mur/betong. Skifertrinn i utvendige trapper noen steder.

Utvendige trapper har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendige trapper bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utbedringer må påregnes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Utvendig trapp på siden av boligen.



Utvendig trapp v/ garasje/bod. Det bør monteres rekkverk hvor det er størst nivåforskjell.

INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Gulv: Laminat, vinylbelegg, teppe.
Vegger: Tapet, malt strie, panel.
Himling: Takplater, malt platekledning, malt platekledning (lerret duk), tapet.

Overflatene fremstår med eldre standard.

Annet:
- Innebygd garderoreskap på hovedsoverom i loft-etg.
- Garderoreskap på soverom i hoved-etg.

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

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:

Overflatene bærer preg av elde/slitasje. Kostnadsestimat gjelder oppussing av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering/renovering av overflater må påregnes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Rift i himling i loft-etg.



Rift i himling i loft-etg.



Ødelagte gulvfliser i entre.

Tilstandsrapport



Slitasje/ujevnt teppe i loft-etg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 25 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i loft-etg.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv i loftstue.



Bilder viser skjevheter i gulv i loftstue.

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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue med peisinnsetts.
Ildsted i loftstue med eldre vedkamin fra Jøtul.
Feieluke er plassert på koffertloft. Sotluke er plassert i u-etg.

Det er nedgravd tank på eiendommen, men denne har aldri vært fylt med olje.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

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

Vedkamin og peisinnset er ikke rentbrennende. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ildstedene. Pipe er delvis gjenkledd/tapetsert. 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. Kostnadsestimat gjelder å gjøre pipevanger tilgjengelig/synlige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Feieluke på koffertloft. Rust ble observert på både feieluke og sotluke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, delvis gjenkledd på innside.
Påforet kjellervegg er oppført i panel/tømmer og er påmontert plater.

Annet:

Det er liten krypkjeller under tilbygd del. Tilgang fra utvendig luke. Lufting bør etableres i krypkjeller.

Gulv mot grunn:

Uisolert betonggulv direkte på grunn, delvis oppført med tregulv. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktupptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Bod.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 86,3 % ved en temperatur på 16,7 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens. Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er saltutslag på innside av grunnmur noen steder. Forhøyede fuktverdier ble registrert. Fuktvandring i grunnmur er normalt i h.h.t byggeår/alder. Oppført tregulv kombinert med uisolert betonggulv er en risikokonstruksjon. Det kan derfor være avvik/skader i oppførte tregulv. Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger kan det være avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger. Påforet vegger mot terreng er påmontert dampspærre/plast. Dette var vanlig på 1970-1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader. Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser og utbedringer av eventuelle skader i påforede kjellervegger. Kostnadsestimat inkluderer ikke arbeid på utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

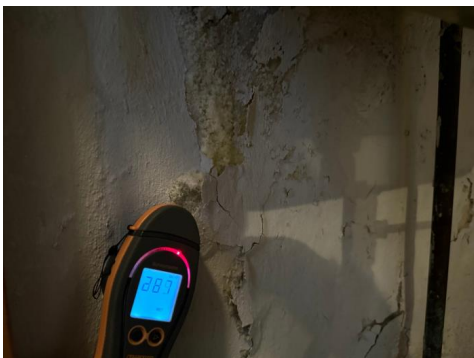
Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



Forhøyede fuktverdier i betonggulv.



Forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur i vaskekjeller.



Forhøyede fuktverdier i nedre del av skillevegg. Det skyldes sannsynligvis fuktopptrekk fra betonggulv.

Plassbygd tretrapper med lukkede trinn. Vinylbelegg i trappetrinn.

Trappene er av eldre årgang.
Trappene fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
Det er stedvis knirk i trappene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet (gjelder deler av trappeløp). Trappene bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Generell oppgradering og utbedringer må påregnes.



Rekkverkshøyde er under 90 cm.



Åpninger i rekkverk er over 10 cm.

Tilstandsrapport



Stor slitasje i vinylbelegg i trapp til u-etg.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad, malte profilerte tredører. Tre innerdører med glassfelt.

Innerdørene er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdører bærer preg av elde/slitasje. Noen innerdører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen innerdører bør justeres. Generell oppgradering/ev. utskiftning av innerdører må påregnes for å lukke avviket.



Sprekk i glass i innerdør med blyinnfattet glass mellom gang/trapperom - stue.

VÅTROM

HOVED-ETG > BAD (3,9 M²)

TG 3 Generell

Bad hoved-etg. Areal: 3,9 m².

Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegger, malt platekledning i himling.

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

Avtrekkssystem i himling (naturlig avtrekk).

Badet 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 var i bruk da boligen var bebodd, 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.

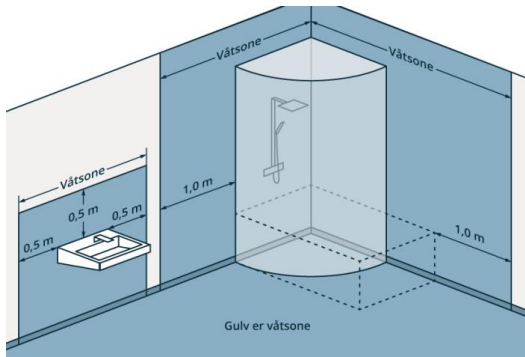


Slitasje i nedre del av veggplater i dusjsone.



Vindu i våtsone.

Tilstandsrapport



Bilde til opplysning.

HOVED-ETG > BAD (3,9 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot gang/trapperom. Vegg mellom bad - gang/trapperom har kjerne av heltre/panel. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran.

LOFT-ETG > BAD (2,1 M²)

Generell

Bad loft-etg. Areal: 2,1 m².
Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, panel i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjvegg, dusjgarnityr.
Avtreksventil i himling (naturlig avtrekk).

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 ble innredet på 1990-tallet. Badet 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 var i bruk da boligen var bebodd, 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.

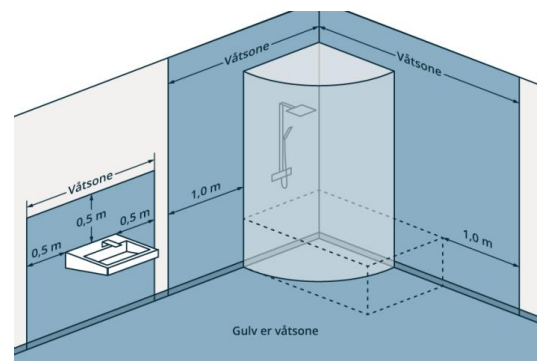
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i gulv.



Innerdør i våtsone.



Bilde til opplysning.

LOFT-ETG > BAD (2,1 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot gang/trapperom og soverom. Tilstøtende vegger har kjerne av heltre/panel. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran.

U-ETG > BAD (3,7 M²)

Generell

Tilstandsrapport

Bad u-etg. Areal: 3,7 m².

Mosaikk fliser på gulv, baderomsplater/tapet på vegger, plastplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjgarnityr, varmtvannstank.

El.avtrekksventil i vegg.

Badet 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 var i bruk da boligen var bebodd, 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.



Fuktskade på baderomsinnredning.

U-ETG > BAD (3,7 M²)

 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone vender mot vaskekjeller. Vegg mellom bad - vaskekjeller har kjerne av heltre/panel.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (8,7 M²)

 Overflater og innredning

Areal: 8,7 m².

Laminat på gulv, malt tapet på vegger, takplater i himling.

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate, stål vaskeum, ventilator.

Keramiske fliser over benkeplate.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal brukslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftning av kjøkkenet må påregnes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Rørproppleg under vask.

HOVED-ETG > KJØKKEN (8,7 M²)

Tilstandsrapport

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Upo. Eldre modell. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov. Ventilator bør skiftes v/en eventuell oppussing av kjøkken.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekraner er plassert i u-etg.

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.

Annet:

Det er utslagsvask og innredning/skap i biinngang i u-etg. Vask på soverom i loft-etg er frakoblet/ikke i bruk.

Irr:

Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

Vurdering av avvik:

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

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.



Stoppekran i vaskekjeller i u-etg.



Stoppekraner i gang/trapperom i u-etg.



Irr på kobberrør i gang/trapperom i u-etg.

! TG 3 Vaskekjeller

Vaskekjeller. Areal: 4,5 m².

Malt betong på gulv, malt mur/tynnpanel på vegger, tynnpanel i himling. Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Det er ikke avtrekksventil i rommet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ingen tegn til tettesjikt/membran i rommet. Kostnadsestimat gjelder generell oppgradering og utskiftninger. Kostnadsestimat gjelder oppussing av vaskekjeller med tilsvarende standard. Dersom det skal oppgraderes vil kostnadsestimat være høyere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Dersom det skal foretas oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre utslagsvask, røropplegg og sluk i vaskekjeller.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

Avløpsrør/hovedstamme er av eldre årgang.

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.

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.



Rust på avløpsrør i u-etg.



Stakeluke på avløpsrør i u-etg.

! TG 1 Ventilasjon

Bad i u-etg har el.avtrekksventil. Bad i hoved-etg og bad i loft-etg 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 altandør.

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 tilfredsstillere dagens forskrifter.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på bad i u-etg. Volum: 190 liter. Eldre modell. Produsent: Ctc Hovenette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank på bad i u-etg.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringssskap i gang/trapperom i loft-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 2 stk.
10 ampere. 4 stk.

Ny strømmåler i februar 2018. Inntaksikring er plassert på koffertloft.
Type: Skrusikringer 63 ampere.

El. oppvarming:
Varmekabler i biinngang, bad og vaskekjeller i u-etg, entre og bad i hoved-etg og bad i loft-etg.
Stråleovn på bad i hoved-etg (fra 2020/2021).
Flere vegghengte panelovner (eldre modeller).
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Panasonic. Produksjonsår: 2010.

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

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

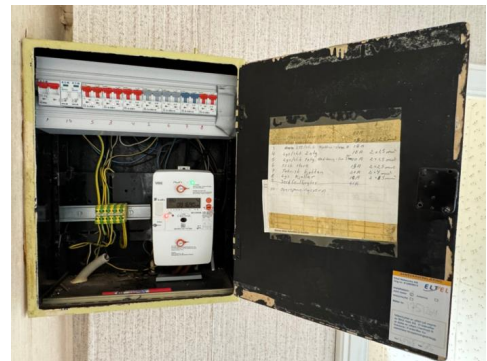
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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/utskiftning av eldre el.komponenter i forbindelse med oppussing. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. 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.



Sikringssskap i gang/trapperom i loft-etg.

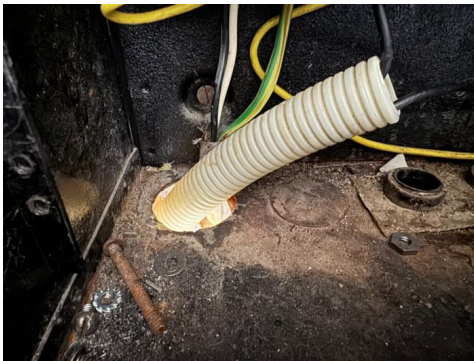


Inntaksikring på koffertloft.

Tilstandsrapport



Varmepumpe med uttak i stue.



Åpning rundt rør i sikringsskap må tettes.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

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 tilfredsstillere.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

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

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 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 plastøpt betong (sparesteinsmur).

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer ytterligere riss og sprekker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er oppført i betong.
Rekkverk har liggende/stående bord.

Forstøtningsmur er oppført i natursteinsmur.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15.
Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav (gjelder deler av forstøtningsmurer). Det er lokal råte i rekkverk oppå forstøtningsmur. Forstøtningsmurer bærer preg av elde/sliitasje. Kostnadsestimat gjelder montering av rekkverk oppå forstøtningsmurer hvor rekkverk mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Overvåk tilstanden på forstøtningsmurer, foreta utbedringer v/ behov.
Rekkverksbord med lokal råte bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje i betongdekke v/ forstøtningsmur.



Råte i rekkverksbord.



Forstøtningsmur uten rekkverk.



Forstøtningsmur uten rekkverk.

TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pga fuktvandring i grunnmur/dreneringsproblemer bør fallforhold inntil grunnmuren sjekkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser, ev. utbedringer må påregnes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.
Avløpsledning til sjø.
Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornyng 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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje/bod



Anvendelse

Lagringsplass

Byggeår

1950

Kommentar

Oppgitt av rekvirent

Standard

Bygningen fremstår med enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen preg av manglende vedlikehold de senere årene.

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende/stående trekledning.

Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og profilerte aluminiumspanner.

Renner og nedløp i plast.

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 innlagt strøm i bygningen. Garasjen har panelt vippeport med manuell åpnefunksjon.

Bygningen har behov for utbedringer og vedlikehold. Råte ble observert flere steder.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

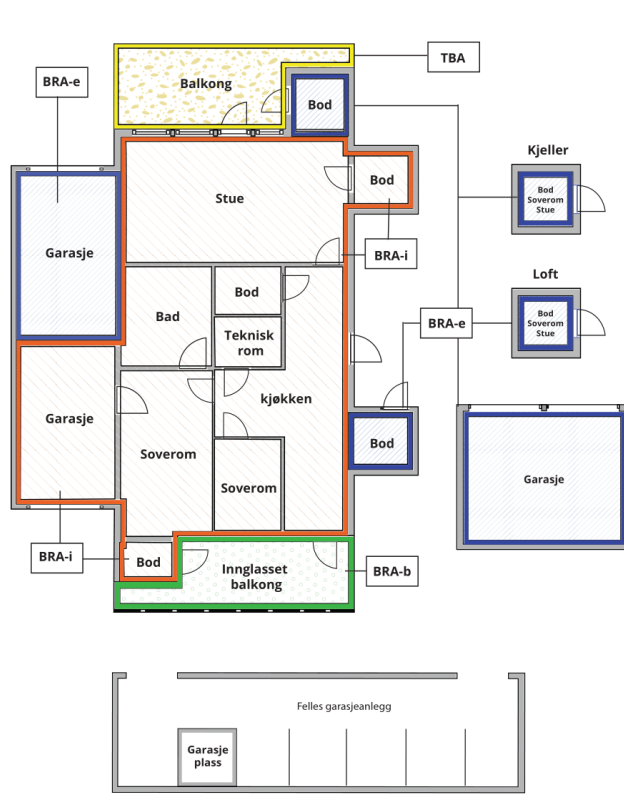
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	54			54	
Hoved-etg	71			71	36
Loft-etg	57			57	
SUM	182				36
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Biinngang/kjellerrom (11,9 m ²), Gang/trapperom (9,2 m ²), Bad (3,7 m ²), Vaskekjeller (4,5 m ²), Kjellerstue (14,9 m ²), Bod (6,6 m ²)		
Hoved-etg	Entré (2,5 m ²), Gang/trapperom (9,9 m ²), Bad (3,9 m ²), Soverom (7,3 m ²), Stue (36,5 m ²), Kjøkken (8,7 m ²)		
Loft-etg	Gang/trapperom (6,4 m ²), Bad (2,1 m ²), Soverom (14,5 m ²), Soverom 2 (7,3 m ²), Soverom 3 (6,9 m ²), Loftstue (18,2 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 2,9 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,8 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,9 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyden i bod, kjellerstue, bad og vaskekjeller i u-etg er 2,09 m - 2,12 m. Takhøyden i øvrige deler av u-etg er 2,16 m - 2,20 m.
Takhøyden i entre og på bad i hoved-etg er 2,21 m - 2,23 m. Takhøyden i øvrige deler av hoved-etg er 2,42 m - 2,45 m.
Takhøyden i loft-etg varierer fra 1,18 m - 2,35 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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er ikke framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i u-etg er under 2,20 m.

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.

Garasje/bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Biloppstillingsplass/lagringsplass (12,7 m ²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Boder på henholdsvis 7,8 m² og 10,5 m² (gulvareal) har ikke målbart areal pga takhøyde. Krav til målverdig areal er minst 1,90 m takhøyde. Derfor er ikke boder medtatt i arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

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	171	11
Garasje/bod	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2024	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Grete Holmefjord	Avdødes datter
	Arild Nygård	Avdødes sønn

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	283	38	0	0	836.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teiganeset 11

Hjemmelshaver

Bo etter Margot Pernille Nygård

Kommentar

Eiendommen er overdratt til arvinger i 2024: Arild Nygård, Bjørg Magni Rygg, Else Marit Hovland, Grete Holmefjord, Kjartan Rune Nygård & Reidunn Herdlevær.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i et etablert boligområde på Garnes.
Fra boligen er det utsikt over nærområde, Sørfjorden, Haus, Votlo og omkringliggende fjell mm.
Området er hovedsakelig bebyggt med eneboliger.

Kort vei til Øyrane Torg med de fleste servicetilbud/fasiliteter, samt flere dagligvarebutikker i Arna.
Fine turmuligheter med bla flere turstier i nærområde.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Bjørnarhallen, Seimsmyrane,
Arna Stadion, Espelandshallen, Espeland Idrettsplass i området Arna bydel,
samt skoler som Garnes Skole, Ådnamarka Skole og Arna Yrkesskole.
Kort vei til sjøen med fiske- og bademuligheter.
Gode buss/togforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløpsledning til sjø.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplan (65270000). Formål: Bolig.
Planid: 65270000.
Saksnr: 2014/18880, 2022/20468.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

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, murer/bed, frukttrær og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i biloppstillingsplass i carport under altan.
Garasje har ikke vært benyttet til biloppstillingsplass på mange år.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.

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

Servitutter i grunn:

1949/200270-2/106 26.01.1949 BESTEMMELSE OM GJERDE

1951/201419-1/106 05.05.1951 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLD AV TUNES VASSVERK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/10594-1/106 12.04.1984 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 282 BNR: 31
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/13486-1/106 16.05.1984 BESTEMMELSE OM VEG
FOR PARSELL AV BNR. 2, ODD FURUSETH.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/34388-1/106 21.10.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING
Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av
fellesledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent		Opplysninger fra rekvirent	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VX1597>

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