

Tilstandsrapport

📍 Sørehamnveien 71, 5179 GODVIK

📖 BERGEN kommune

gnr. 131, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 13.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 19969-1264

Referansenummer: OL1890

Autorisert foretak: BergenHUS AS

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Wiig

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

BergenHUS AS

-Takstmann hos BergenHUS AS (www.bergenhusas.no) er utdannet tømrer, med videreutdanning til byggmester (Bergen tekniske fagskole) og takstmann (Norges Eiendomsakademi).

Arbeidsoppgaver:

- Boligtaksering; verdi, tilstand, skader relatert til bygning og naturskade.
- Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
- Reklamasjonsrapporter.
- Befaringsrapporter.
- Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
- Energirådgivning (godkjent energirådgiver i ENOVAs register).
- Tømrerarbeid. Firmaet innehar sentral godkjenning og er godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (ledelse av prosjektering og utførelse/ tømrer).
- Søknader i forbindelse med legalisering av ikke godkjente hybler/ utleieleiligheter.
- Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
- Byggeledelse.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig

Uavhengig Takstingeniør

post@bergenhusas.no

476 62 470



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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Enebolig oppført som tømmerkonstruksjon belagt utvendig med liggende, enkelfalset trekledning.

Elektriker har montert elbil-lader, lagt inn strøm i bodhus, sikringskap i bodhus. Ny innmat i sikringskap i bolig. Det er også lagt inn strøm i krypkjeller.

Omfattende behov for rehabilitering, både utvendig og innvendig.

Skjulte råteskader kan alltid forekomme i bygg. Tømmerkonstruksjonen i aktuell bolig er svært gammel, og skjulte råteskader kan naturligvis avdekkes når man åpner konstruksjonen ved rehabilitering.

Byggeår i matrikkelen er 1880 (matrikkel er et offentlig eiendomsregister over grunneiendommer).

Boligen er opplyst flyttet fra Austevoll, og boligen kan av den grunn være betydelig eldre.

Opparbeidet tomt; 1 201,30 m².

Viser også til egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak teknet med takpanner.
Rundt pipe/ langs pipe kan det drive inn vann ved kraftig vind/ slagregn.
Takrenner og nedløp i plast.

Enkelfalset, liggende trekledning.
Sperretakkonstruksjon med bærende undertak (taktro).
Loftsetasjen er innredet med gang, soverom og bad.
Selve takkonstruksjonen er for det meste lukket igjen med innvendig kledning. I kott/ lave bodrom er det synlig bærende undertak (taktro).
Vinduer med koblet glass i trekarmen.
Utgang til terrasse/ altan fra stue. Steinheller på terrassen.trevirke på altan.

Rekkverk, ca. 83 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasje: synlige tømmervegger. Plater belagt med tapet på tømmervegger.
Keramiske fliser i gang og på kjøkken.
Parkett i stue.
Synlige bjelker i tak. Malt platehimling mellom bjelker.

Loftsetasje; laminat i gang.
Tregulv på et av soverommene. Fra dette sovdrommet er det tilkomst til 2 stk.kott hvor varmtvannsberederen er montert i det ene kottet.

Heldekkende teppe på det andre soverommet.
Stor skapinnredning på dette soverommet.

Malte platevegger, stedvis belagt med tapet.

Varmekabler i gang, begge bad og den store, separate boden.

Varme i gulv på kjøkken, defekt.
Hovedetasje; 30 mm. høydeforskjell gjennom rom.

Loft; trebjelkelag.
20 mm. gjennom soverom mot sjø.
Deler av bjelkelag virker å være underdimensjonert, loftsetasje.
Kombinert peis og oljefyr.
Oljefyr er koblet ut.
En av veggene er kledd igjen (baderomsvegg, 2 etasje).
Dette ble også bemerket av branntilsyn for endel år siden.

Se punktet krypkjeller.
Det er krypkjeller under deler av bygget, utvendig tilkomst (sørøst).
Krypkjelleren er under trebjelkelag og stubbegulv/ stubbloft.
Krypkjeller; 14,1 m². Høyde krypkjeller; 1,38 m. ved stikkmåling (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde).
Rundt hull i dør til krypkjeller har blitt benyttet til rør fra avfukter som har vært montert i/ fra krypkjelleren og ut i det fri.

Eier opplyser at det er vanninnsig ved dør inn til krypkjeller (se egenerklæringsskjema).

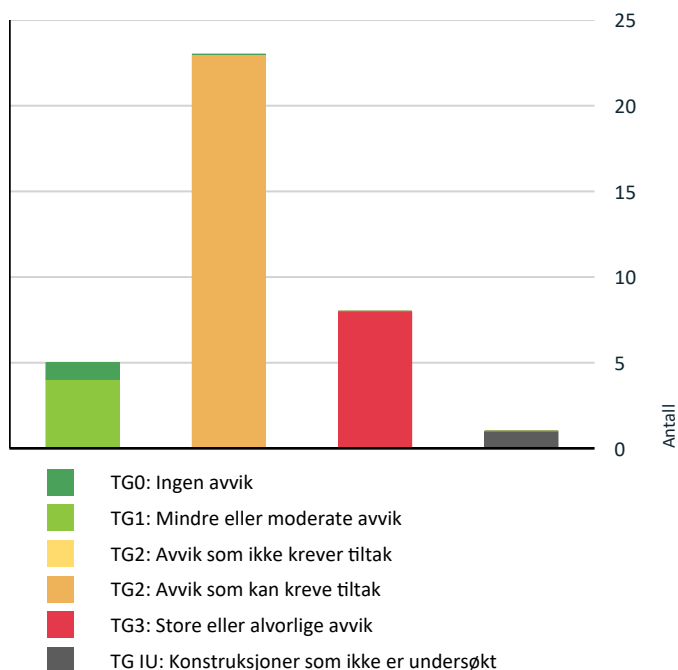
Bratt, malt tretrapp.
Innerdører i helt trevirke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

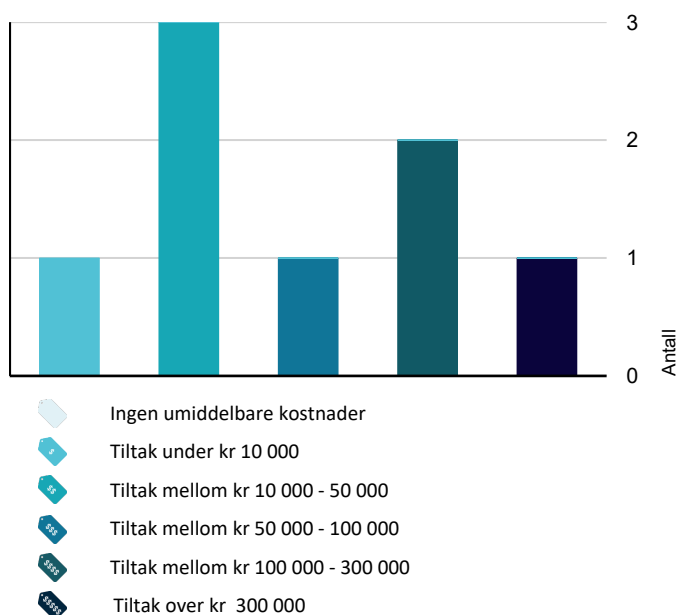
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1880

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak tekket med takpanner.

Rundt pipe/ langs pipe kan det drive inn vann ved kraftig vind/ slagregn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved rehabilitering av boligen vil det være naturlig å sjekke/ utbedre yttertak, gjennomføringer i takflater, f.eks. rundt pipe og overganger yttertak og veggfasader.

Evt. skifte yttertak; takstein, lekter, feder, takduk og undertak (taktro) ved dårlige partier.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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 ikke montert endebunn, takrenne, hjørne sørvest.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



Takrenne mangler endebunn (hjørne sørvest).

Veggkonstruksjon

Enkelfalset, liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen lufting i overgang i grunnmur kledning eller overgang vegg/
tak (raft/ kiste).

Spredte råteskader i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å demontere kledning, utbedre råteskader i kledning og eventuelle skader i tømmerkonstruksjonen. Deretter etablere tilstrekkelig lufting i bunn og topp. Deretter montere vindsperre, nye lekter og kledning.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Stedvise råteskader i kledningsbord/ listverk, f.eks. i området over krypkjeller og ved inngangsdør.



Råteskadet trevirke.



Råteskader ved i trevirke/ listverk ved

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretakkonstruksjon med bærende undertak (taktro).

Loftsetasjen er innredet med gang, soverom og bad.

Selve takkonstruksjonen er for det meste lukket igjen med innvendig kledning. I kott/ lave bodrom er det synlig bærende undertak (taktro).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved rehabilitering er det viktig å etablere tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det ble gjennomført stikkkontroll, ref. fuktmålinger i bærende undertak (taktro),befaringsdagen.

TG 3 Vinduer

Vinduer med koblet glass i trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Punkttert stuevindu.
Vindu i trekarmen med koblet glass.



Stuevindu.



Vinduer med koblet glass, loftsetasje.

TG 1 Vinduer - 2

2 etasje: Vinduer med isolerglass i trekarmen med utenpåliggende sprosser.

Beslag over vindu som går imot kledningen (beslag er ikke ført inn bak kledningen, noe som ville vært en bedre løsning. Vann kan renne mellom beslag og vindu og videre inn i konstruksjonen. Viktig å fuge nevnt overgang.

Det er ikke montert propper i innfestingshull for vindu (justeringshull).



TG 2 Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Alder, tg2.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 Dører - 2

Terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse/ altan fra stue. Steinheller på terrassen. trevirke på altan.

Rekkverk, ca. 83 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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



Råteskader i bjelkelag; eks. Bjelke inn mot yttervegg.



På målt sted (stikkmål) var det 13 cm, mellom terrassedekke og rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Hovedetasje; synlige tømmervegger. Plater belagt med tapet på tømmervegger.

Keramiske fliser i gang og på kjøkken.

Parkett i stue.

Synlige bjelker i tak. Malt platehimling mellom bjelker.

Loftsetasje; laminat i gang.

Tregulv på et av soverommene. Fra dette sovdrommet er det tilkomst til 2 stk.kott hvor varmtvannsberederen er montert i det ene kottet.

Heldekkende teppe på det andre soverommet. Stor skapinnredning på dette soverommet.

Malte platevegger, stedvis belagt med tapet.

Varmekabler i gang, begge bad og den store, separate boden.

Varme i gulv på kjøkken, defekt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men overflatene er eldre og det vil være naturlig med oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hovedetasje; 30 mm. høydeforskjell gjennom rom.

Loft; trebjelkelag.

20 mm. gjennom soverom mot sjø.

Deler av bjelkelag virker å være underdimensjonert, loftsetasje.

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.



25 mm. høydeforskjell målt over 2 meter i stue.

! TG 2 Radon

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

Kombinert peis og oljefyr.

Oljefyr er koblet ut.

En av veggene er kledd igjen (baderomsvegg, 2 etasje).

Dette ble også bemerket av branntilsyn for endel år siden.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevange er kledd igjen fra baderomssiden med keramiske fliser. Beløpet som er lagt inn tar ikke hensyn til at hele badrommet skal gjenoppbygges.

Da vil i så fall kostnadsestimat være mellom 100-300 000,-.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Pipeløp er kledd igjen fra baderomssiden.



Murt pipe.



Kombinert peis og oljefyr hvor oljefyr er koblet ut.

Tilstandsrapport



Feieluke under kjøkkenvask. Det er ikke montert ubrennbar plate under feieluken.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Se punktet krypkjeller.

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under deler av bygget, utvendig tilkomst (sørøst). Krypkjelleren er under trebjelkelag og stubbegulv/ stubbloft. Krypkjeller; 14,1 m². Høyde krypkjeller; 1,38 m. ved stikkmåling (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde). Rundt hull i dør til krypkjeller har blitt benyttet til rør fra avfukter som har vært montert i/ fra krypkjelleren og ut i det fri.

Eier opplyser at det er vanninnsig ved dør inn til krypkjeller (se egenerklærings skjema).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Hull i stubbeloftsplate.

Platen fungerer som vindspærre, og skal beskytte boligen mot fukt, trekk og kulde. Ved åpning i stubbeloft, ref. hull i plate, vil det også være en naturlig åpning inn i konstruksjon som skadedyr kan benytte..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut skadet stubloftsplate.



Dør inn til krypkjeller.



Innside, krypkjeller.



Hull i stubbeloftsplate i krypkjelleren. Anbefales å skifte ut skadet området.

TG 2 Innvendige trapper

Bratt, malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Montert håndløper i størstedelen av trappen. Ikke montert i nerste del.



Stuedør tar i karm



Dør til soverom, loftsetasje.

Innvendige dører

Innerdører i helt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Håndtak mangler, soveromsdør, loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i karm anbefales justert, eks. baderomsdør i loftsetasje.



Dør til soverom, loftsetasje.



Baderomsdør til venstre. Kjøkkendør til høyre.
Bildet er tatt i gangen.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad fra ca. 2004.

LOFTSETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Platehimling med lysspotter. Spottene var ikke klipset på plass, befaringsdagen. Halogen pærer (ikke led).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

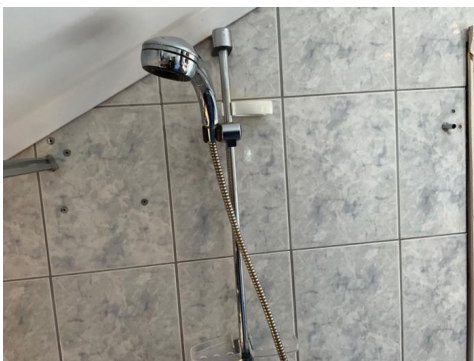
Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringdag, men badet nærmer seg 20 år, og det nærmer seg anbefalt tid for utskifting av blant annet tettesjikt.



Hull etter innfestinger i dusjsonen.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv.
Flatt gulv/ svakt fall ved badekar. Noe motfall i området håndvask.
Elektriske varmekabler under keramiske gulvfliser.
Dusjnisse med oppbygget fliskant, ca. 6 cm.
Underkant av 4 cm. opp til dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.



LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

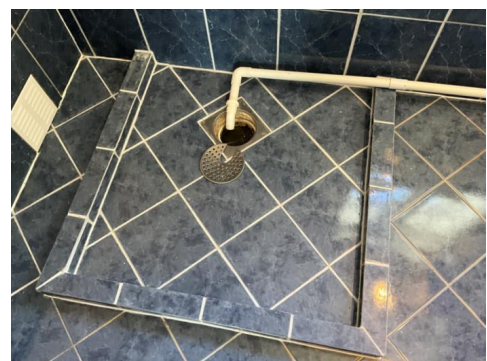
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk i dusjnissen.



LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Håndvask med underskap, speilskap med belysning over speil, sideskap.
Vegghengt wc med innebygget sisterner. Det er ikke drenshull for synliggjøring av eventuell lekkasje fra sisternen
Badekar med keramisk innfliset langside.
Dusjnise med opphøyet fliskant (ca. 6 m.).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

LOFTSETASJE > BAD

Ventilasjon

Ingen lufting på bad annet enn gjennom å åpne vindu og dør.
Vindu lot seg ikke åpne, befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Estimert beløp forutsetter at det monteres en lufteluke/
ventilasjonsavtrekk i vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTSETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjsone mot yttervegg.



Det ble gjennomført hulltaking i trappeløp, i området ved badekar.
Det var ingen indikasjoner på fukt, befaringsdagen.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Plater på vegger belagt med tapet/ baderomstapet. 3 cm oppbrett.
Smartpanel (mdf-plater i himling). Tradisjonell belysning i himling.
Innfedet med håndvask og synlig rørføring under vasken.
Gulvmontert wc, opplegg for vaskemaskin. Plastsluk i gulv.
2 åpningsvinduer hvor kun det ene lot seg åpne, befaringsdagen.
Ventilasjonsavtrekk i vegg (mangler deksel). 2 doble stikkontakter på vegg.
Godt fall til sluk fra toppbelegg ved dørterskel til midt på slukrist, ca. 4,5 cm.
Måleavstand ca. 70 cm.
Noe fall fra wc og håndvask til sluk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



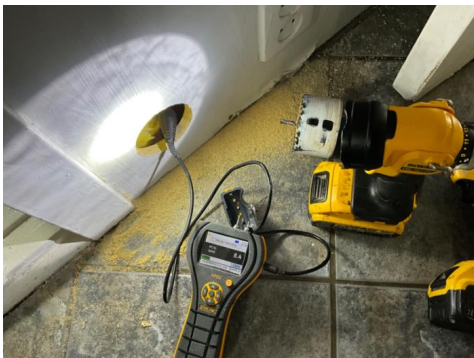
Gulvbelegg ført under synlig klemring i slukområdet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjennomført fra gangside, vegg som tilstøter bad, nære sluket.

Det var ingen tegn til fukt ved måling.



Fuktmåling med pigg i bunnsvill. Ingen indikasjoner på fuktrelaterte skader/ utfordringer, befaringsdagen.



Hullet ble lukket med et blindlokk.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

HTH-kjøkken. Stort kjøkken innredet med profilerte fronter. Laminert benkeplate.

Dobbel stålkum, platetopp, stekeovn, kjøleskap. Integriert oppvaskmaskin.

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring i forbindelse oppvaskmaskin/ røropplegg under kjøkkenvask.

Ventilasjonsavtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kobberrør med plastkappe (synlig rørføring fra varmtvannstank på loft). Synlig plastrør mellom oppvaskmaskin og røropplegg under kjøkkenvask.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

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.



Røropplegg under kjøkkenvask.
Kjøkkenarmatur mangler rist i overgangen armatur/ vannutløp.



Røropplegg under håndvask bad, hovedetasje.



Avløpsrør er koblet mot sluk, bad 2 etasje (eier har laget denne løsningen grunnet at tidligere rør ble knust med stakefjær, under arbeid med tett rør). Tidligere avløpsrør i vegg er ikke plombert. Det vil si at hvis man kobler avløpsrør mot tidligere benyttet avløpsåpning, da vil vann renne ut på kjøkkenet og forårsake vannskade." Anbefales å plombere åpningen for å unngå misforståelser.

! TG 2 Avløpsrør - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



! TG 3 Ventilasjon

Ventilasjon ved å åpne vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Estimert beløp gjelder montering av lufteluker i vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Daikin varmepumpe (ururisarara). Montert i stue.

Aggregat på utsiden, kjeller. Montert overbygg over aggregat.

Tilstandsgrad 1 (TG1) er lagt inn med tanke på at det er en nyere modell og at den fungerer godt, ref. eier.



! TG 2 Varmtvannstank

CTC Ferroterm varmtvannstank. 194 liter fra 2003, montert i bodrom innenfor soverom, loftsetasje.

Det er ikke montert lekkasjesikring som vil stoppe eventuell vanntilførsel til tanken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder montert på gulv, etasjeskille i trevirke.



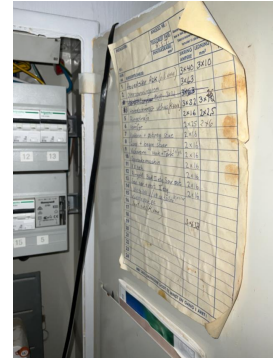
Vanlig støpsel fra bereder.



Tilstandsrapport



Fra soverom er det tilkomst til kott hvor varmtvannsberederen er montert.



I gang, hoved.

TG IU 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap montert i gang.

Fra sikringsskap og inn i bolig er det elektriske ikke fornyet. Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter, og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400 (NEK= Norsk Elektroteknisk Komité).

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

På generelt grunnlag anbefales det en utvidet elkontroll i salgsovergangen



Sikringsskap i bod.



Løse ledninger, soverom loft (mot hage/ bod).



Sikringsskap montert i gang, enebolig.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Futurehome røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn på antatt faste masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Usikkert om det har vært gjennomført dreneringsmessige tiltak. Det er ikke bebodd kjelleretasje, men krypkjeller.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ca. 60 cm. tykke betongvegger.
Noen riss og sprekker.
Grunnmur er nylig malt samtidig med bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Overgang grunnmur/ kledning.



Grunnmur under altan/ terrasse. Noen riss/ sprekker.



Grunnmuren har nylig vært malt i forbindelse med maling av huset.

TG 3 Forstøtningsmurer

Murte forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmur ved hovedinngang mangler rekkverk.



Forstøtningsmur ved biloppstillingsplass mangler rekkverk.

TG 2 **Terrengforhold**

Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Stor isolert bod; betongdekket golv innvendig. Setninger/ sprekker i murte konstruksjoner. Boden er bekledd innvendig med (panelplater (mdf).
2 stk. åpningsvinduer med kondens/ punktering. Tradisjonell belysning i himling.
Trappeadkomst til lagringsloft.
Dører tar i karm.
Yttertak belagt med shingel/ belegg.
Råte på trevirke, f.eks. ved ytterdør.
Det er ikke montert snøfangere eller takrenner/ nedløp.

Vedlikehold

Viktig å følge med på eventuell utvikling av sprekker i grunnmur. Det kan tas bilder for å følge med på om det skjer endringer.

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Fabrikklftet bod, (byggesett), 6,93 m². Oppført på gråsteinsmur.
Shingel/ takbelegg. Det er ikke montert takrenner/ nedløp.

Vedlikehold

Normalt, godt vedlikeholdt.

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)
Eksternt 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 branncelleinndeling

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)		
Hovedetasje	59			59	
Loftsetasje	34			34	
Krypkjeller					
SUM	93				
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
Loftsetasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Bod		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Areal hovedetasje: 58,52 m² rundet opp til 59 m² i arealskjema.

Arealloftsetasje: 34 m².

Hovedetasje; trapp fra gang til loftsetasje.

Krypkjeller; 14,1 m². Høyde krypkjeller; 1,38 m. ved stikkmåling (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde).

Rundt hull i dør til krypkjellerble benyttet til rør fra avfukter som har vært montert i krypkjelleren.

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)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Kommentar

13,4 kvm. bod ved hovedinngang.
4,68 kvm. bod ved siden av stor bod.

Stor bod; betongdekke. Boden er bekledd invendig med (panelplater (mdf).
2 stk. åpningsvinduer med kondens/ punktering. Tradisjonell belysning i himling.
Trappeadkomst til lagringsloft.
Dører tar i karm.
Yttertak belagt med shingel/ belegg.
Råte på trevirke, f.eks. ved ytterdør.
Det er ikke montert snøfangere.

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)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

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	31	62
Bod	0	0
Bod	0	0

Kommentar

Enebolig S-rom gjelder bod, 3,38 m² innenfor bad, loftsetasje. Arealet er rundet ned til 3 m² i arealskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Knut Forsaa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	131	13		0	1201.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørehavnveien 71

Hjemmelshaver

Waler Cathrine Kim Fasmer, Forsaa Knut

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt Beliggenhet på Sørehavn, Alvøen. Noe sjøutsikt.

Eneboligbebyggelse i området.

2,3 km. til Alvøen skole (1-7 trinn).

Mathopen skole; 4,5 km (1-7 trinn).

Barnehager i området.

13,3 km. vest for Bergen sentrum (Bystasjonen).

17,2 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

Busstopp ved Alvøen gamle mølle, ca. 1,2 km.

Fine turmuligheter i området til f.eks. Alvøskogen, 2,1 km.

Haakonssvern (sjøforsvarets hovedbase), 5,6 km.

Mathopen idrettshall; 4,7 km.

Vestkanten; 6,3 km. Kjøpesenteret har et svært godt butikkutvalg, caféer, og flere restauranter. Det er også tilkomst til blant annet Vannkanten, et stort badeanlegg og Iskanten (isanlegg med skøyter og bowling).

Adkomstvei

Sørehavnveien er privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septiktank på naboeiendom. Tanken er fra 2015.

Om tomten

Opparbeidet tomt bygget i skrånende terreng. Store områder med plenpartier. Tomten er delvis omkranset med gjerder (stakittgjerde og flettverksgjerde). Høy hekk langs deler av tomten, i front mot Sørehavnveien.

Grusede biloppstillingsplasser. Port/ gjerde ved langsiden, hovedinngang. Utgang til terrasse/ murt platting belagt med steinheller. Overgang til altan/ terrasse fra murt platting.

to separate boder på tomten, hvor det ene bodhuset er inndelt i 2 rom.

Gode solforhold, sjønært.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
700 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Ja
Opplysninger fra eierne			Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon			Gjennomgått		Nei
Billedokumentasjon fra befaringen.			Gjennomgått		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

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 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/OL1890>

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



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): _____

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
131	13				
Adresse SØREHAUN VEIEN 71			Byggeår		?
Postnr. 51 79 GODVIK			Når kjøpte du boligen		2004
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

TRYG

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 78 28 301Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	FORSAA	Fornavn	KNUT
Ny adresse	MARI KOLLEN 51	E-post	KNUT.FORSAA@OUTLOOK.COM
Postnr.	5136	Sted	MJØLKERÅEN
		Mobil	903 65 063

SELGER 2

Etternavn	FASMER WAALEN	Fornavn	CATHERINE KIM
Ny adresse	MARI KOLLEN 51	E-post	CKFWAALER@GMAIL.COM
Postnr.	5136	Sted	MJØLKERÅEN
		Mobil	924 44 662

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader?
 Ja Nei **ØDELACT RØR FOR VASK BAD 2. ETC.**
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei **KNUSTE RØR TIL VASK MED STAKE FJÆN.**
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Ja Nei
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
 Ja Nei **SKAP FORAN FEIE LUKE / FLISEN SKORSTEIN BAD.**
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?
 Ja Nei **VED NED BØR ER DET INNSIG I KRYPKJELLER**
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Ja Nei
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Ja Nei **MEN MAN KAN SE MED BLOTTE ØYNE AT SKEIUT**
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
 Ja Nei **MAUR FOR NOENÅR TILBAKE, MUS ER DET NOK**
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
 Ja Nei **VED VOLDSSOM VIND HAR JEG SETT VANU PÅ SKORSTEIN**
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei **GJORT SELV.**
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
UTMUS ER RENDUERT GJENNOM MANGE ÅR.
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei **BYTTET UT GAMMEL TRE VENT MED NYTT.**
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
 Ja Nei **NOEN STUKK KONTAKTEN ER KNUS / LOSNET.**
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei **EL ARBEID / EN REKKE FIRMA.**
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
EL I BOD / EL-BIL-LADER / NY INNMAT SIKKINGSKAP / VANNE PUMPE
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei **KUN FAGFOLK VIA MITT ANBU D.**



SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Ja Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette
 Ja Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
 Ja Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 Ja Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
 Ja Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
 Ja Nei
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 Ja Nei Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
 Ja Nei
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
 Ja Nei **IKKE UTFØRT**

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Ja Nei
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husle i e / økte fellesutgifter?
 Ja Nei



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

- DET HAR VÆRT EN DEL ELEKTISKE SISTE 8-10 ÅRENE
- STRØM TIL BOD
 - EKSTRA SIKRING SKAP BOD
 - EL BIL LADER
 - NY INNMAT HOUED SIKRING SKAP
 - NP HIGH-END VARME PUMPE.
 - STRØM TIL KRYD KJELLER.

BOD UTE BLE RENOUVERT I MANGE ÅR FRA LØNN TIL LØNN.
FERDIG OG TATT I BRUK CA 2017-2018.

DET ER NOE KNUSEDE STUKK I HUSET,
ENTEN DÅRLIG FESTET ELLEN ØDELACT
AV RØFF HÅNDTERING. NOEN ER BLINDET.

- HUS ER GENERELT SLITTENT OG TRENGER PLEIE.
- ALLE VINDUER + DØR I STUE ER KLAR FOR BYTTING.
 - RESERENDE GAMLE VINDUER ER MALT IGJEN OG
KAN VÆRE VANSKELIG Å ÅPNE. (EVNT TRUTNET).

Sted / dato

BERGEN 10/9-24

Sign. selger 1

Knut Færev

Sign. selger 2

Christine Kjosvold