

Tilstandsrapport

📍 Nøttveitvegen 115, 5238 RÅDAL

📖 BERGEN kommune

gnr. 88, bnr. 168, snr. 31

Areal (BRA): Rekkehus 172 m²



Befaringsdato: 19.12.2023

Rapportdato: 10.01.2024

Oppdragsnr.: 18858-1495

Referansenummer: DP1731

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS



T TAKST PARTNER
VEST



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



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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuser oppført i 2019. Det er normal standard på innredninger, overflater og utstyr. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden 15. desember 2019. Det er ikke gjort noen oppgraderinger i boligen siste årene. Overflater er blitt behandlet i boligen. Det er fremlagt uavhengig kontroll for alle våtrom.

Eier opplyser at det gjenstår et avvik på et bad etter ett-års befarigen på boligen. Sprekk i en fuge på badet i 2. etasje. Ettårsbefarigen er gjennomført i 2023.

Bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

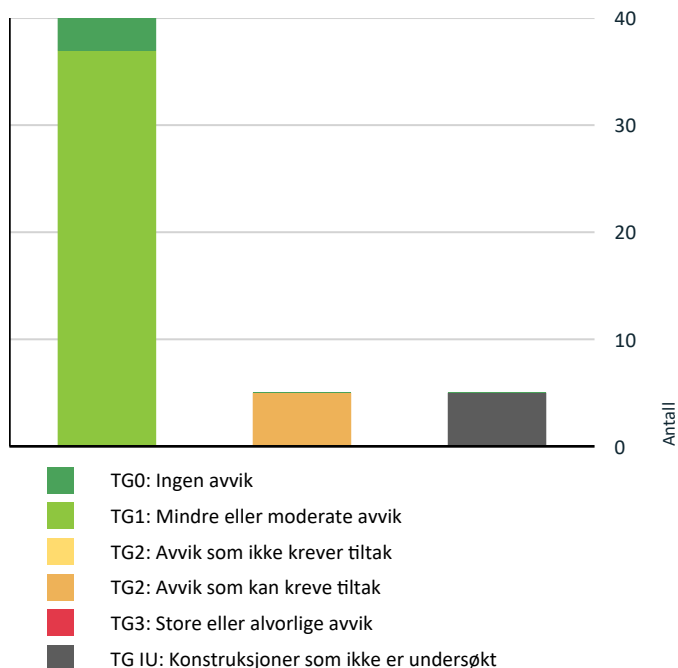
Rekkehus

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 19 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter og skadetaksering.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2019

Kommentar
I flg. EDR.

Anvendelse
Bolig til eget bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Yttertaket er tekket med takpapp.
På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takpapp på yttertak.
Yttertak besiktet fra bakkenivå.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall til drenerør. Til bakke ved terrasse.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger med stående og liggende beiset trekledning.
Stående dobbelfalset 6" trekledning, liggende 6" dobbelfalset trepanel.
Lufting og musebånd i kledningen.
Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Pulttak.

Takkonstruksjoner er gjenbygget.

Takkonstruksjoner er taksperr med sutak.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Vinduer

Boligens vinduer består av 3-lags pressglass i trekarmen.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

! TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt til boligen.

Altandør er skyvedører av tre med 3-lags glassfelt fra stue og soverom til utearealer. Registrert årstall er 2019.

Dørene er funksjonelle.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra stue på ca 10,4 m². Dekke av tre. Gerjde av metall og glass med høyde på cirka 102 cm.

Utgang til terrasse fra stue på ca. 30,9 m². Dekke av tre.

Treplating ved inngang på ca. 20,6 m². Dekke av tre. Utgang til altan fra stue på ca 6,7 m². Dekke av tre. Tregjerde med høyde på cirka 90 cm.

! TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse til altan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp mangler håndlister på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av håndlister eller annet for å forhindre fallskader.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Utvendig bod på ca 5,6 m². Uisolert bod. Denne var full av ting under befarigen og vanskelig å befare.

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige tak har malte flater. Spotter i flere himlinger.
Innvendige vegger med malte flater og fliser.
Gulv har beleg, parkett og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Ingen store skjevheter registrert. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand. Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre. Det er fra utbygger opplyst at det er lagt radonsperre.

! TG 1 Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted i boligen.
Det er klargjort for stålppe i boligen. Inndekket pipe over tak.

! TG 1 Rom Under Terreng



Ingen unormale fuktverdier registrert.

! TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med malte trinn.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte dørblader i trekarmen.
Dørene er funksjonelle.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Garderobeskap.
Dataskap i bod.



Dataskap i bod.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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

Badet har dusjnise med glassvegg, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Det er sprekk i en fuge over dør. Denne er meldt til utbygger og skal utbedres januar 2024.



Sprekk i fuger på flis over dør.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk. Nedsenkt dusjsone.

Vurdering av avvik:

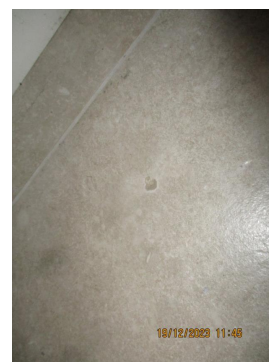
- Det er avvik:

Det er feil fall i noen fliser i nedsenkt dusjsone som gjør at vann samles ved kant til nedsenkt sone.
Det er lav kant i nedsenkt dusjsone.
Hakk i en flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Hakk i en flis på gulvet.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er framlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll for badet.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjnisje med glassvegg, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk i denne ved bruk av røykampus

Det er flat terskel for tilluft til badet.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har badekar, dusjhjørne, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.

Innvendige vegger med fliser.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Nedsenkt dusjsone.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Det er feil fall i noen fliser i nedsenkt dusjsone som gjør at vann samles ved kant til nedsenkt sone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er feil fall i noen fliser i nedsenkt dusjsone som gjør at vann samles ved kant til nedsenkt sone.

Det er lav kant i nedsenkt dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Sluk under badekar er ikke kontrollert.

Dusjen vært i bruk. Vann på fliser.

Det er framlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll for badet.



Plastsluk med klemring.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har badekar, dusjhjørne, veggghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk i denne ved bruk av røykempul.

Det er flat terskel for tilluft til badet.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet sitt vann og avløpsanlegg står på vegg mot vaskerom eller yttervegger. Ikke muligheter for å lage hull for inspeksjon i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

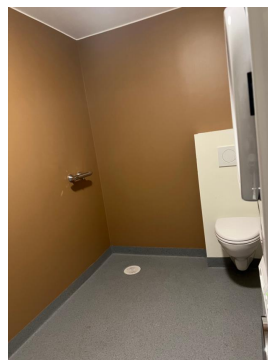
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom har utslagsvask i stål, veggghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er lagt opp for dusj.

Malte flater på vegger, beleg med oppbrett på gulv.

Gulvvarme på vaskerom.



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.

Innvendige vegger med malte flater.

Vegger er malt med våtromsmaling av eier. Fremlagt bilder av brukt maling.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.

Gulvvarme på vaskerom.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.

Det er synlig belegg som membran.



Plastsluk med klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har utslagsvask i stål, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er lagt opp for dusj på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke avrenning fra toalett.

Det er lekk i blandedbatteri til utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Det er ikke avrenning fra sistenekasse til toalettet.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk i denne ved bruk av røykempul. Det er flat terskel for tilluft til vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom sitt vann og avløpsanlegg står på vegg mot badet eller yttervegger. Ikke muligheter for å lage hull for inspeksjon i konstruksjonene.

Det er foretatt fuktmålinger i luke mot vaskerom fra boden. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i konstruksjonene.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

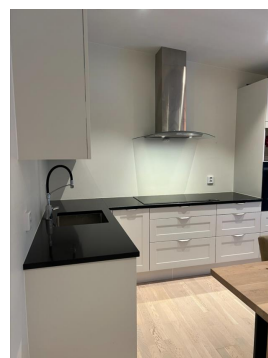
Kjøkkeninnredning har slette fronter med demper. Skrog av finér.

Underlimt stål vaskebeslag. Benkeplater av stein. Induksjonsplatetopp.

Innbygd stekeovn. Integrert oppvaskmaskin.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Det er lagt opp vannuttak for kaffemaskin og kjøleskap i flg.eier.



Kjøkkeninnredninger.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredninger.

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Røros hetta ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system.

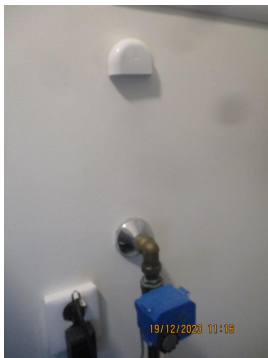
Rør i rør skap på bod. Avrenning til gulv.

Stoppekran i bod.

Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Avrenning fra rør i rør sentral står på vegg over elektrisk stikkontakt. Dette kan være en dårlig løsning ved evt lekkasje vann fra skapet.



Avrenning fra skapet står over en stikkontakt. Uheldig løsning ved evt lekkasje fra skapet.



Rør i rør sentral i bod.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Stakeluke i luke i bod.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.



Stakeluke i bod.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg plassert i bod.



Balansert ventilasjonsanlegg i bod.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sluk i gulv i bod.

Denne står under varmtvannsberederen og er ikke kontrollert.

Luke i vegg på stue til utvendig vannkran.



Luke til utvendig vannkran.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i bod. 200 liters tank.



Varmtvannsbereder i bod.

TG 1 Andre installasjoner

Gulvvarme på badene ofg entrè/trapperom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i bod. Automatsikringer med jordfeilbryter. Hovedsikringer på 40 amp.

17 kurser:

1 X 25 amp.

14 X 15 amp.

2 X 10 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningsakkyndig 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.



Sikringskap i bod.

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

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

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Drenering

Dreneringsmasser av sprengstein med drenerør fra byggeår. Ellers er det ukjent hvordan bygget er drenert. Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuksikring/grunnmursplast mot muren. Ikke synlig nedre del av grunnmur/betongsåle.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er av betong.

Grunnmur av betongkonstruksjoner.

Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør. Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

TG IU Septiktank

Det er ikke opplyst om septiktank på tomten.

Tilstandsrapport

Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	49			49	20	
2. etasje	59	5		64	31	
3. etasje	59			59	10	
SUM	167	5			61	
SUM BRA	172					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/trapperom, Bad , Soverom , Vaskerom , Bod		
2. etasje	Bad , 2 soverom , Trapperom/gang, Stue	Utvendig bod	
3. etasje	Stue , Kjøkken , Soverom		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.
Utvendig bod i 2. etasje.

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

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er oppført i 2019.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde i 1. etasje er cirka 2,43 meter.

Takhøyde i 2. etasje er cirka 2,50 meter.

Takhøyde i 3. etasje er mellom 2,40 til 3,14 meter.

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	163	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2023	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Jannicke Keller-Fløystad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	88	168		31	11875.2 m ²	I flg. EDR. Fellestomt.	Eiet

Adresse

Nøttveitvegen 115

Hjemmelshaver

Jannicke Keller-Fløystad

Boligselskap

Sameiet Nøttveit Tunet

Felles formue

Kr. 37 437 31.12.2022

Eierandel

1 / 35

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS.

Organisasjonsnr

923175261

Felles gjeld:

Kr. 80 015 31.12.2022

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Smørås i Fana. Butikk, skole, og buss i området. Kort kjøreavstand til Lagunen Handlesenter og Nesttun sentrum med alle daglige servicetilbud. Utsikt mot nærområdet. Turmuligheter på Smøråsfjellet.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via privat interne veier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Bestemmelseområde

Objekttype: Reg.plan bestemmelseområde

Bestemmelseområdenavn: #1

Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten

Bestemmelsehjemmel: 12 - Krav, unders., virkninger

Planid: 18060000

Areal: 7676,56

Arealformål: PBL §12-5

Objekttype: Reguleringsplan formålområde

Reguleringsformål:

Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten

Utnyttingstype: %-BRA=

Utnyttingtall: 70

Eierform: 3 - Annen eierform

Beskrivelse:

Feltnavn: BKS5

Avkjørselsbestemmelse:

Planid: 18060000

Areal: 4718.7836925

Planregister:

Planområde

Objekttype: Reguleringsplanområde

Plannavn: FANA. DEL AV GNR 88 BNR 1, 2, 3 MFL., NØTTVEIT BOLIGOMRÅDE

Plantype: 34 - Områderegulering

Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten

Planbestemmelser: 4 - På kart og som egen tekst

Ikrafttreddesdato: 4/29/2015, 2:00 a.m.

Lovreferanse: 6 - PBL 2008

Planid: 18060000

Forslagsstiller:

Kunngjøringsdato: 5/23/2015, 2:00 a.m.

Planregister: Mer informasjon

Saksnr: 200406295

Areal: 331224.986072

Om tomten

Fast plass i felles garasjeanlegg. Overbygd inngangsparti. Treplattung ved inngang.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader er opplyst å være 1.800,- pr måned.

Bygning:
Bygningsnummer: 300609892
Husløpenummer:
Bygningstype: Rekkehus
Bygningsstatus: Ferdigattest
Statusår: 2021
Antall_etasjer: 3
Bruksareal: 175
Antall_boenheter: 1

Eiendomsflate:
Gårdsnummer: 88
Bruksnummer: 168
Festenummer: 0
Seksjonsnummer: 0
Beregnet areal: 11875,2 kvm
Eiendommen har: Sikre grenser
Omtvistet: No
Tinglyst: Ja
Etablert: 21/5/2019

Kommuneplan

Arealplan-ID:65270000
Saksnummer: 201418880
Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtak i kraft:19.06.2019.

KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området.
Rekkehus over 3 plan.
Flles garasjeanlegg i sameiet.
Sameiet består av 35 seksjoner.

Standard

Rekkehuset er oppført i 2019. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Gode materialvalg og god planløsning. Normal god standard på utstyr, innredning og overflater.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 190 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP3326839.2.1			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.12.2023	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	08.10.2021	I flg. EDR.	Gjennomgått	0	Nei
Midlertidig brukstillatelse	28.11.2021	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Sluttkontroll	05.12.2019	Elektro	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	19.11.2019		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Diverse dokumentasjon fra FDV-mappen			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/DP1731>

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