

Tilstandsrapport

 Hjellestadvegen 371 C, 5259 HJELLESTAD

 BERGEN kommune

 gnr. 105, bnr. 429

Areal (BRA): Enebolig 286 m², Utvendig bod 15 m²



Befaringsdato: 31.07.2023

Rapportdato: 03.08.2023

Oppdragsnr.: 20334-1533

Referansennummer: MO1283

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen



Gyldig rapport
03.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Bjerk Takst As

Bjerk Takst As ble stiftet 03.01.2013 av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har erfaring som tømmer og byggmester før han ble takstmann. Bjerk Takst utfører ca. 400 rapporter pr. år, for det meste tilstandsrapporter, verditakster og forenklete verdivurderinger.



Rapportansvarlig



Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



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, annek, 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).

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

Takstobjekt:

Enebolig over fire halve plan.
Nordvest vendt terrasse på 47,6 m² med utgang fra stue og vaskerom.
Sørvest vendt terrasse på 70,2 m² med utgang fra kjellerstue.
Tilhørende dobbel garasje og verksted på 15,0 m².

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1989 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Sperrekonstruksjon.
Tilkomst loft via loftsluke i garderobe.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Ytterdør: Malt dørblad med sidefelt av isolerglass.
Terrassedører: Skyvedører med felt av isolerglass.
Terrassedør: Dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse/altan:

Nordvest vendt terrasse/altan på 47,6 m² med utgang fra stue og vaskerom.

Terrasse:

Sørvest vendt terrasse på 70,2 m² med utgang fra kjellerstue.

Utvendige trapper:

Utvendige trapper av betong og i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom u.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Kjellerstue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Rom 1.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:

- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Arealer 3.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Soverom: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Pipe og ildsted:

Element pipe.
NordFlam peisinnatts med glassfront.
Sotluke utvendig.

Rom under terreng:

Grunnmuren ligger mot tilfylt masse.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Innvendige trapper:

Beskrivelse av eiendommen

Trapp med åpne trinn.
Behandlede overflater i trinn.
Slette og profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg:
Areal: 7,6 m².
Badet er opplyst oppgradert av selger selv i 2023.
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjvegg.
Avtreksventil i himling.
Rennesluk i dusj.

Bad 3.etg:
Areal: 7,9 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, bidé, dusjhjørne og dusjgarnityr.
Avtreksventil i himling.
Sluk av plast.

Vaskerom:
Areal: 4,8 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Innredning/skap, benkeplate, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 18,5 m².
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Tre overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.
Det er antatt avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:
Generelt vannforsyningsrør av Pex rør, ellers kobberør til bad 3.etg. og noe utenpåliggende kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Varmesentral:
Varmepumpe i gang 3.etg.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på verksted.
Volum: 187 liter. Produsert: 2023.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i garderobe.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 1 stk.
15 ampere: 12 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst varmekabler i entré/gang, begge bad, TV stue, deler av kjøkken.
- Varmepumpe i gang 3 etg.

Branntekniske forhold:
Det er opplyst at det skal monteres røykvarslere og slukkeapparat etter befaring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

Terrengforhold:

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Utvendige vann og avløpsrør:

Ukjent type vann og avløpsrør.

Septiktank med overløp til sjø.

Felles privat brønn med flere naboer.

Septik:

Septiktank i glassfiber, fra byggeår.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U.etg.	71	38	33
1.etg.	70	46	24
2.etg.	47	47	0
3.etg.	98	82	16
Sum	286	213	73
Utvendig bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U.etg.	15	0	15
Sum	15	0	15

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Trapp er endret i forhold til tegning.

- Deler av bad 1.etg. er badstue på tegning.

- Soverom 1.etg. er endret planløsning i forhold til tegning.

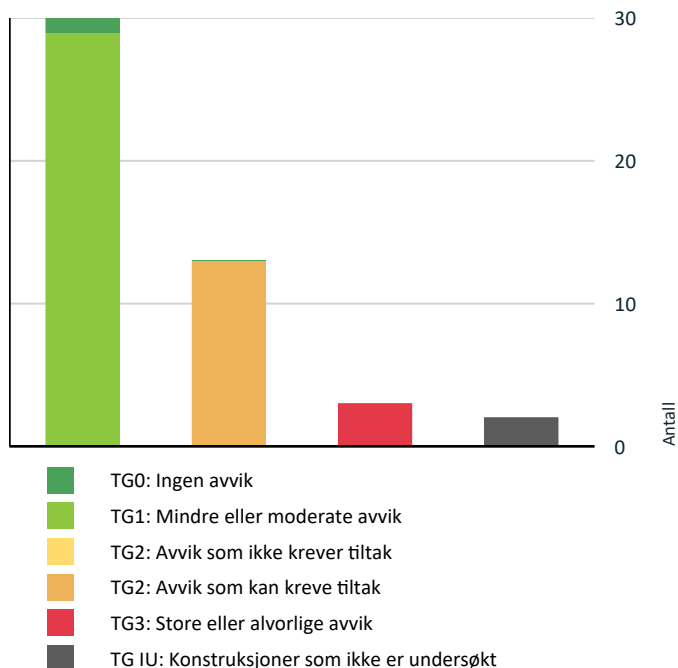
- Vaskerom er på tegning toalettrom, kjølerom og grovkjøkken.

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

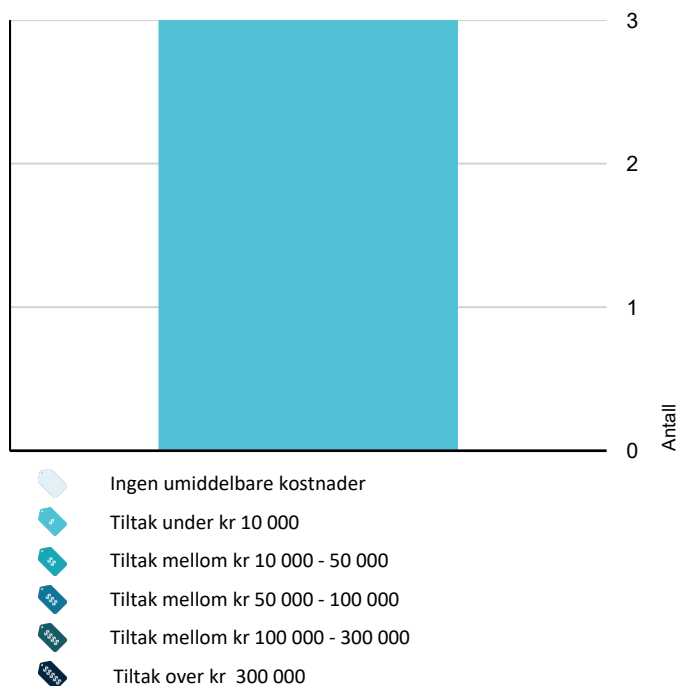
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen delvis møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

En gjør oppmerksom på at oppdragsgiver ikke bor i boligen og har derfor i begrenset grad kunne gi informasjon/opplysninger. Det betyr at det kan være manglende opplysninger og informasjon om mulige feil og mangler på boligen/eiendommen. Jeg oppfordrer derfor potensielle interessenter til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen og boligen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Terrasse/altan

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert rekkverk.

- Mangler stedvis rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom. [Gå til side](#)

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Skade i fluenetting/kiste ved kjøkken.
- Betong takstein har en antatt brukstid på 30-60 år. På Vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca. 30-40 år.

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

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.

- Utvendige beslag en antatt brukstid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en antatt brukstid på 20-30 år.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Et vindu på soverom 3.etg. er vanskelig å åpne.
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.

Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

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

- Stedvis knirk i gulv.
- Mindre ujevnheter i gulv.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom. [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Gulvet framstår generelt flatt med oppbrett mot dør til gang.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad. [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Bom i enkelte fliser i dusjsonen.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad. [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det har tidligere vært badstue i naborom, det er derfor plast i vegg.
- Dette er ikke anbefalt bygnings måte mot bad.

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

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Stedvis synlig knotteplast.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard

Boligen har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg
2023	Modernisering	De fleste vinduer er skiftet i 2023, terrasse skyvedører er skiftet og dør ut fra vaskerom.
	Modernisering	Bad i 1.etg er nytt, vaskerom er nytt.
2023	Modernisering	Ny VVB i 2023, rør i rør til alle rom utenom bad i over etg, da dette er oppgradert tidligere, det er lagt fram rør i rør til dette også for evt. senere bruk. Sluker og innvendige avløp er skiftet på bad og vaskerom.
2023	Modernisering	Alle innvendig overflater er gipset og malt.
2023	Modernisering	Balansert ventilasjons anlegg installert i 2023.
2023	Modernisering	Sentral støvsuger i 2023.
	Modernisering	Kjøkkenet er oppgradert av tidligere eier, men kjenner ikke årstall.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taksperrer er tekket med sutak, leker og betongtakstein.
- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skade i fluenetting/kiste ved kjøkken.
- Betong takstein har en antatt brukstid på 30-60 år. På Vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca. 30-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fluenetting byttes.
- Taket må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

Nedløp og beslag

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag en antatt brukstid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en antatt brukstid på 20-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Renner og nedløp må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

Veggkonstruksjon

TG 1

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Sperrekonstruksjon.
Tilkost loft via loftsluke i garderobe.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Isolerglass i trekarmer.
- Varierende alder på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Et vindu på soverom 3.etg. er vanskelig å åpne.
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer som tar bør justeres
- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må eldre vinduer byttes.

Dører

TG 2

Ytterdør: Malt dørblad med sidefelt av isolerglass (1988).
Terrassedører: Skyvedører med felt av isolerglass (2023).
Terrassedør: Dørblad med felt av isolerglass (2023).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må ytterdøren byttes.

Terrasse/altan

TG 3

Nordvest vendt terrasse/altan på 47,6 m² med utgang fra stue og vaskerom.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende/stående bord og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,9 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Det er ikke montert rekkverk.
- Mangler stedvis rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrasse

TG 2

Sørvest vendt terrasse på 70,2 m² med utgang fra kjellerstue.
Terrassen er belagt med betong.

Rekkverk av stående/liggende bord og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,89 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- 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.

Utvendige trapper

TG 3

Utvendige trapper av betong og i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Rom u.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Kjellerstue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 1.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:

- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Arealer 3.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Soverom: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
S-rom er ikke beskrevet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alder.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

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

- Stedvis knirk i gulv.
- Mindre ujevnheter i gulv.

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 knirk fjernes. Det vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal byttes gulv, bør undergulvet skrues.

Radon

TG 1

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe.
NordFlam peisinnsetts med glassfront.
Sotluke utvendig.

Rom Under Terreng

TG 1

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Innvendige trapper

TG 1

Trapp med åpnetrinn.
Behandlete overflater i trinn.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Slette og profilerte dørblad.

VÅTROM

3.ETG. > VASKEROM.

Generell

Areal: 4,8 m².

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

Inneholder: Innredning/skap, benkeplate, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventil i himling.

Sluk av plast.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt platekledning på vegger og i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Våtromsbelegg på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Gulvet framstår generelt flatt med oppbrett mot dør til gang.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør være høydeforskjell mellom sluk og ytterdør.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk av plast.

Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Innredning/skap, benkeplate, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt pga. konstruksjon.

3.ETG. > BAD

Generell

Areal: 7,9 m².

Keramiske fliser på gulv, badromsplater på vegger og malt platekledning i himling.

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

Avtrekkventil i himling.

Sluk av plast.

Overflater vegger og himling

TG 1

Baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.

- Opplyst at enkelte fuger skal utbedres mellom befarings-salg.

Overflater Gulv

TG 1

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

mrk:

- Lokalt fall i dusjsone, ellers framstår gulvet flatt.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er forsøkt tatt, begrensede målinger pga. type oppbygging av konstruksjon.

1.ETG. > BAD.

Generell

Areal: 7,6 m².
Badet er opplyst oppgradert av selger selv i 2023.
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjvegg.
Avtrekkventil i himling.
Rennesluk i dusj.

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

mrk:
- Stedvis noe ujevne fliser.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

mrk:
- Lokalt fall i dusjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Bom i enkelte fliser i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Rennesluk i dusj.
Ukjent tettesjikt/membran.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det har tidligere vært badstue i naborom, det er derfor plast i vegg.
Dette er ikke anbefalt bygnings måte mot bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Veggen bør kontrolleres jevnlig.

KJØKKEN

3.ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Areal: 18,5 m².
Laminat på gulv,
malt platekledning på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Tre overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Avtrekk

TG 1

Det er antatt avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Generelt vannforsyningsrør av Pex rør, ellers kobberør til bad 3.etg. og noe utenpåliggende kobber.

- Stoppekran i bod.
- Utenpåliggende vannfordelere, bør være i lukket skap.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

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.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmesentral

TG 1

Varmepumpe i gang 3.etg.
- Varmepumpe opplyst fra mars 2021.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på verksted.
Volum: 187 liter. Produsert: 2023.

Elektrisk anlegg

TG 1

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 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 garderobe.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 1 stk.
15 ampere: 12 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i entré/gang, begge bad,
TV stue, deler av kjøkken.
- Varmepumpe i gang 3 etg.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2023 Hele det elektriske anlegget er ny installert av Kjell Hansen Elektro
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Kontrollert i 2017, men skiftet etter det.
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
9. 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

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Det er opplyst at det skal monteres røykvarslere og slukkeapparat etter befaringsrapport.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Det er opplyst at det skal monteres røykvarslere etter befaringsrapport.
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Stedvis synlig knotteplast.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur/fundamenter av betong.

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengeforhold

TG 0

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Ukjent type vann og avløpsrør.

Septiktank med overløp til sjø.

Felles privat brønn med flere naboer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

TG 2

Septiktank i glassfiber, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Utvendig bod

Byggeår

Kommentar

Ikke oppgitt

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Areal: 15,0 m².

Grunnmur i gråsteinsmur. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i murkonstruksjoner.

Takkonstruksjon av betongdekke.

Bygget er observert, ikke tilstandsvurdert.

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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U.etg.	71	38	33	Entré/gang, Kjellerstue.	Garasje.
1.etg.	70	46	24	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad.	Garderobe, Verksted, Bod.
2.etg.	47	47	0	Stue.	
3.etg.	98	82	16	Gang, Soverom, Spisestue, Kjøkken, Bad, Vaskerom.	Bod.
Sum	286	213	73		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer U.etg:

- Entre/gang: 19,5 m².
- Kjellerstue: 17,2 m².
- Garasje: 33,4 m².

- Ca. 0,4 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 1.etg:

- Gang: 10,9 m².
- Sov 1: 12,7 m².
- Sov 2: 12,7 m².
- Bad: 7,6 m².
- Garderobe: 9,9 m².
- Verksted: 6,5 m².
- Bod: 6,8 m².

- Ca. 2,4 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 2.etg:

- Stue: 47,0 m².

Arealer 3.etg:

- Gang: 6,5 m².
- Soverom: 15,8 m².
- Garderobe: 6,1 m².
- Spisestue: 15,2 m².
- Kjøkken: 18,5 m².
- Bad: 7,9 m².
- Vaskerom: 9,0 m².
- Bod: 16,1 m².

- Ca. 3,3 m² går vekk i innvendige vegger.

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

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 byggt teknisk 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, men det er avvik fra disse.

- Kommentar:*
- Trapp er endret i forhold til tegning.
 - Deler av bad 1.etg. er badstue på tegning.
 - Soverom 1.etg. er endret planløsning i forhold til tegning.
 - Vaskerom er på tegning toalettrom, kjølerom og grovkjøkken.

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: - Se tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
U.etg.	15	0	15		Bod.
Sum	15	0	15		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Bod: 15,0 m².

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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2023	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Trond Gløppen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	105	429		0	1604.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjellestadvegen 371C

Hjemmelshaver

Trond Gløppen og Liz Wergeland Strømme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Områdebeskrivelse:

Landlig beliggenhet i ett etablert boligområde.

Sørvendt beliggenhet med utsikt over omkringliggende områder.

Området er hovedsakelig bebyggt med eneboliger.

Ca. 10 km til Lagunen Storsenter med alle fasiliteter/servicetilbud.

Kort vei til Blomsterdalen Senter med fasiliteter som dagligvarebutikker, apotek, frisør, bakeri mm.

Dagligvarebutikk på Hjellestad Kai (Bunnpris). Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla. Liland Idrettsanlegg

og Hjellestad Fotballbane i området, samt skoler som Liland Skole, Hjellestad Skole, Ytrebygda Skole og

Sandsli Videregående Skole. Kort avstand til badeplass i Grønnevik, og marina på Hjellestad for båtinteresserte.

Gode turmuligheter med bla. turstier i Aboretet og Botanisk hage. Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til øvrige bydeler og videre til Bergen Sentrum. Kort avstand til holdeplass for bybanen i Birkelandskrysset.

Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla. Equinor,

Telenor, Bergen Lufthavn mf. Meget sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning.

Felles borehull med 2 andre eiendommer.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp.

Felles septik.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).

Planid: 65270000.

Saknr: 201418880.

Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.

Type plan: Kommuneplanens arealdel.

Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *

Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (61020000).

Planid: 61020000.

Planens navn: YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND,
ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE)

Type plan: Kommunedelplan.

Vedtatt i kraft: 27.09.2017.

mrk:

Plandokumentasjonen ikke oppdatert i henhold til vedtak.

Endelig planvedtak forutsetter endringer i plandokumentene som

ikke er på plass ennå. Disse må oppdateres før planvedtaket kan kunngjøres

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:

www.bergenskart.no/braplan

Annen informasjon:

Grunnkrets: Hjellestad.

Valgkrets: Ytrebygda valgkrets.

Kirkesogn: Fana.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

Servitutter

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

Servitutter i grunn:

1988/37889-1/106 31.10.1988
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV FELLESLIEDNINGER
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/1738-1/106 19.01.1989
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: ERIK GLOPPEN
2015/35627-1/200 14.01.2015** DIVERSE PÅTEGNING
Retten transporteres til gnr. 105 bnr. 554

2001/38426-1/106 04.12.2001
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 105 BNR: 506
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/2084-1/106 19.01.2006
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 105 BNR: 208
Bestemmelse om vegrett for utskilt parsell av bnr 208
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
350 000	1988

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Forsikring	5368836			
Kommentar				
Opplyst fra egenerklæring				

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.

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.
- 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 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, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/MO1283>

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