

Tilstandsrapport

📍 Straumsåsen 36, 5151 STRAUMSGREND

📖 BERGEN kommune

gnr. 21, bnr. 1687

Areal (BRA): Enebolig 207 m², Garasje 26 m², Garasje 28 m²



Befaringsdato: 19.09.2023

Rapportdato: 24.09.2023

Oppdragsnr.: 20932-1544

Referansenummer: SK1185

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



Gyldig rapport
24.09.2023

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.

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig



Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



**BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer.
Garasje på 26 m² og garasje på 18 m² (m/tilhørende bod på 10 m²).
Terrasse på 37,5 m².
Balkong på 4,6 m².

STANDARD

Boligen har moderne standard og gode kvaliteter på overflater, innredning og tekniske installasjoner. Utvendig bygningsmasse med kvalitetsmaterialer.

UTVENDIG

Byggegrunn/fundamentering:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Drenering fra byggeår.

Yttervegger:

Bærende vegger i teglstein. Utvendig fuget og innvendig slemmet. Isolert med 10+15 cm. Glava murplate 32 + luftespalte.
Utvendig tegltype Pellava Retro med farget mørtel.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.
Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler.
Sålbek/vindusbrett i skifer.

Balkongdører:

Skyvedør og sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Dører:

Ytterdører med 2-lags isolerglass. Fabrikkmalt utførelse.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.
Slett ytterdør til hoveddel i underetasje.

Tak:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med diffusjonsåpen undertaksduk, lekter og glassert takstein.
Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

ROMBESKRIVELSE

1. etasje:

Hall m/trapp (20,60 m²)
Fliser på gulv, malte plater på vegger og i himling.
Skyvedørgarderobe m/to stk. speilfronter.
Loftsluke.

Bad (5,18 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med

spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap m/belysning, ett-greps servantkran, vegghengt toalett og dusj med innfellbare glassdører. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Soverom 1 (7,56 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte plater/slemmet mur på vegger og malte plater i himling.

Soverom 2 (10,69 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte plater/slemmet mur på vegger og malte plater i himling.
Skyvedørgarderobe m/speilfronter.
Utgang til balkong.

Stue/kjøkken (62,40 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.
Spotter i himling.
Utgang til terrasse.

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte/finerte fronter, benkeplate i komposittstein med formstøpt vask og ett-greps kjøkkenbatteri.

Hvitevarer:

Integrert stekeovn, kjøleskap m/frysedel, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Hvitevarer fra Siemens. Integrert ventilator fra Novy.

Underetasje:

Gang m/trapp (16,00 m²)

Fliser på gulv, malte plater/slemmet mur på vegger og malte plater i himling.

Vaskerom (5,66 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling.

Inneholder:

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmesentral, fordelerskap til rør-i-rør og skap for vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Soverom 3 (8,96 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Bad (7,03 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap m/belysning, ett-greps servantkran, vegghengt toalett,

Beskrivelse av eiendommen

badekar og dusj med innfellbare glassdører. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Bod (6,94 m²)
Fliser på gulv, malte plater/slemmet mur på vegger og i himling.
Ventilasjonsaggregat.
Sentralstøvsuger.
Utgang til hage.

Underetasje - Leilighet

Gang (8,60)
Fliser på gulv, malte plater/slemmet mur på vegger og malte plater i himling.

Stue/kjøkken (20,67)
Fliser på gulv, malte plater/slemmet mur på vegger og malte plater i himling.

Bad (6,66)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med lamper.

Inneholder:
Baderomsmøbel med heldekkende servant, speil m/belysning, ett-greps servantkran, vegghengt toalett og dusj med en fastvegg og en innfellbare vegg. Fastvegg med glassbyggerstein. Vannbåren gulvvarme,, plastsluk og avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Bod (4,03)
Fliser på gulv, malte plater på vegger og i himling.
Fordelerskap til rør-i-rør og vannbåren varme.

Soverom (10,0)
En-stavs laminat på gulv, malte plater/slemmet mur på vegger og malte plater i himling.
Skyvedørsgarderobe med slette fronter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vann- og avløpsrør av PVC/plast.
Rør-i-rør.
Varmesentral fra NIBE.
Sentralstøvsuger.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Vannbåren gulvvarme i hele huset. Styreenhet er NIBE VVM 320.
Rentbrennende ildsted med peisinnatts og omramming.

ENERGIMERKING
Energimerke A og oppvarmingskarakter GRØNN.

PARKERING

Parkeirngsmuligheter i to stk. tilhørende garasjer.
Flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje - hoveddel	109	109	0
Underetasje - hoveddel	46	39	7
Underetasje - leilighet	52	48	4
Sum	207	196	11

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	26	0	26
Sum	26	0	26

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	18	0	18
Kjeller	10	0	10
Sum	28	0	28

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Byggesak er ikke kontrollert. Boligen er registrert med to boenheter i eiendomsregisteret.

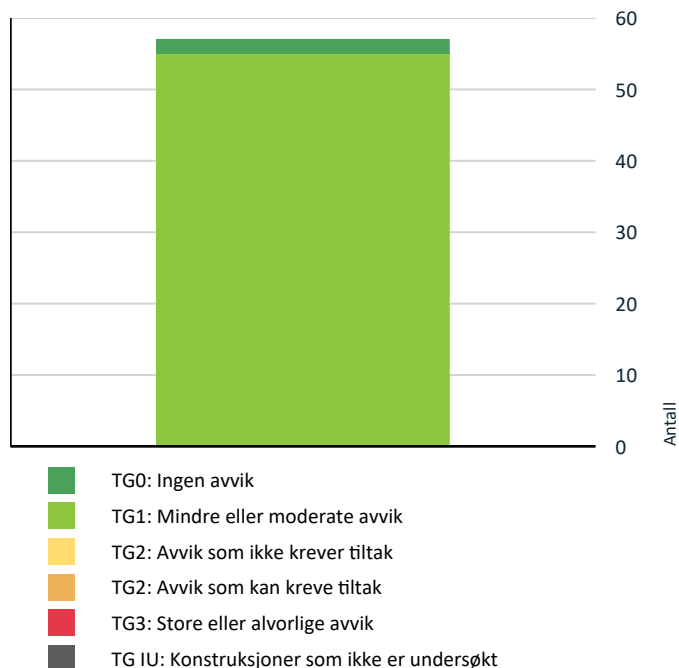
Garasje

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

- Avvik i størrelse i forhold til omsøkte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert iht. min krav til ny avhendingslov. En må derfor være oppmerksom på eventuelle feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Egenerklæringsskjema og byggesak er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2018

Kommentar

Kilde: Infoland Ambita

Standard

Boligen har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekking med diffusjonsåpen undertaksduk, lekter og glassert takstein.

Nedløp og beslag

TG 1

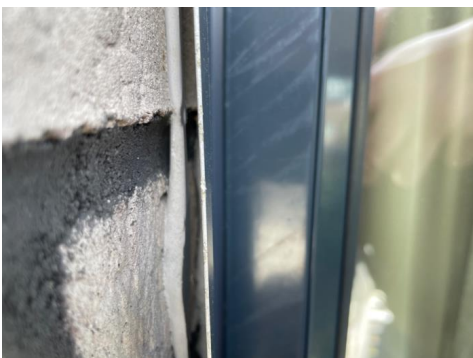
Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Veggkonstruksjon

TG 1

Bærende vegger i teglstein. Utvendig fuget og innvendig slemmet. Isolert med 10+15 cm. Glava murplate 32 + luftespalte. Utvendig tegltype Pellava Retro med farget mørtel.

Noe løse beslag i smyg mellom karm og teglomramming (ville bli utbedret ifb. med salg).



Enkelte løse profiler

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjon med tresperrer.

Innvendig inspisert fra kaldloft.

Vinduer

TG 1

Vinduer med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer. Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler. Sålbenk/vindusbrett i skifer.

Dører

TG 1

Ytterdører med 2-lags isolerglass. Fabrikkmalt utførelse. Elektronisk dørlås fra Yale Doorman. Slett ytterdør til hoveddel i underetasje.

Balkongdører

TG 1

Skyvedør og sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Balkong på 4,6 m² med utgang fra soverom 2. Terrasse på 37,5 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Terrassebord fra Møre Royal og rekkverk med liggende spiler. Rekkverkshøyde ble målt til 1,00 meter.

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig betongtrapp for adkomst til bod og leilighet i underetasje.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Observasjoner:
Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Kommentar:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskillere av plaststøpt betong. Det ble foretatt måling av ujevnheter ved lasermåling, uten å avdekke avvik utover standardens krav.

Målte høydeforskjeller:

Opptil mellom 0- 5mm gjennom rom ved stikkprøver.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme.

Radon

TG 1

Bygget er oppført med radonsperre og radonbrønn.

Pipe og ildsted

TG 1

Pipe:

Teglsteinspipe med foringsrør.

Innvendig og utvendig pusset.

Ildsted:

Rentbrennende ildsted med peisinnset og omramming.

Rom Under Terreng

TG 1

Boligen ligger delvis under terreng. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold ved kontroll med fuktprobe i vegg fra bod i leilighet eller øvrig fuktsøk med fuktindikator.

Grunnmur og drenering etter dagens standard.

Innvendige trapper

TG 1

Malt trapp med vanger. Tette trinn med teppe.

Returrekkverk med glass i spor.

Innvendige dører

TG 1

Formpressede innerdører. Glassdør til stue/kjøkken.

VÅTROM

UNDERETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM (5,66 M²)

Generell

Overflater:

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling.

Inneholder:

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmesentral, fordelerskap til rør-i-rør og skap for vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Overflater vegger og himling

TG 1

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Fallforhold:

Det ble målt 30 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med synlig mansjett under klemring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Utstyr er visuelt kontrollert, uten å avdekke avvik.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt kontroll via luke med vannbåren varme (RF-måling), uten å avdekke avvik utover standardens krav. Det var begrenset tilkomst for å foreta kontroll i vegg bak sanitærinstallasjoner (yttervegg). Det ble også foretatt kontroll med fuktindikator.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,03 M²)

Generell

Overflater:
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap m/belysning, ett-greps servantkran, vegghengt toalett, badekar og dusj med innfellbare glassdører. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Overflater vegger og himling

TG 1

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Fallforhold:
Det ble målt 25 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Det ble målt lokalt fall på 10-15 mm i dusjsone.
Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med synlig mansjett under klemring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Innebygget sisterne fra Geberit med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylørret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer (yttervegger mot dusjsone). Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten å avdekke symptomer på fukt. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på badet og øvrige observasjoner.

Merk at overflatesøk vil gi et mer usikker resultat da denne type måling ikke fanger opp hvilken side av membranen det er evt. fukt.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (5,18 M²)

Generell

Overflater:
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap m/belysning, ett-greps servantkran, vegghengt toalett og dusj med innfellbare glassdører. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Overflater vegger og himling

TG 1

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Fallforhold:
Det ble målt 25-30 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Det ble målt lokalt fall i dusjsone.
Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med synlig mansjett under klemring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Innebygget sisterner fra Geberit med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylørret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt kontroll med fuktprobe, samt gjort visuell inspeksjon ved hulltaking. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold.

Kommentar:

Målinger viser aktuelt fuktnivå og tilstand i det aktuelle området hvor det foretas hulltaking. Øvrige områder kan derfor ikke garanteres for.



UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD (6,66 M²)

Generell

Overflater:

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med lamper.

Inneholder:

Baderomsmøbel med heldekkende servant, speil m/belysning, ett-greps servantkran, vegghengt toalett og dusj med en fastvegg og en innfellbare vegg. Fastvegg med glassbyggerstein. Vannbåren gulvvarme,, plastsluk og avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Overflater vegger og himling

TG 1

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Fallforhold:

Det ble målt 25 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Det ble målt lokalt fall på ca. 10 mm i dusjsone.

Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med synlig mansjett under klemring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Innebygget sisterner fra Geberit med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylørret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt kontroll via luke med vannbåren varme (RF-måling), uten å avdekke avvik utover standardens krav (området bak dusjonen). Det ble også foretatt kontroll med fuktindikator.

KJØKKEN

1. ETASJE - HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN (62,40 M²)

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte/finerte fronter, benkeplate i komposittstein med formstøpt vask og ett-greps kjøkkenbatteri.

Hvitevarer:

Integrert stekeovn, kjøleskap m/frysedel, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Hvitevarer fra Siemens. Integrert ventilator fra Novy.

Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Avtrekk

TG 1

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

UNDERETASJE - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN (20,67 M²)

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt komposittvask (Franke). Ett-greps kjøkkenbatteri.

Hvitevarer:

Integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frysedel. Hvitevarer fra Siemens.

Vegghengt ventilator fra Røroshetta.

Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt (integrert i kjøkkenhette).

Avtrekk

TG 1

Vegghengt ventilator med avtrekk ut. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

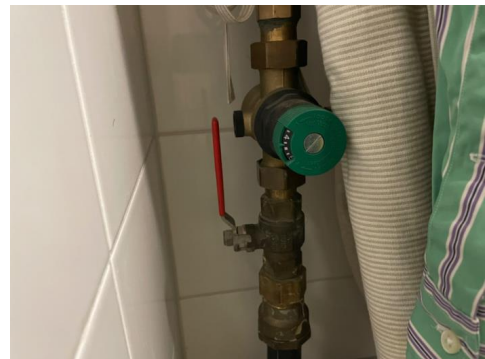
TG 1

Vannrør i plast og rør-i-rør system.

Fordeleskap er plassert på bad.

Utvendige vannuttak.

Stoppekran på vaskerom. Denne ble funksjonstestet uten avvik.



Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon i boligen med ventilasjonsaggregat plassert i hhv. hoveddel og hybel.

Sentralstøvsuger

TG 1

Sentralstøvsuger med støvsugerenhet i bod i hoveddel.

Tilstandsrapport



Varmesentral

TG 1

Varmesentral fra NIBE.

NIBE VVM S320 gir effektiv oppvarming, kjøling og varmtvann med høy ytelse. Systemet inneholder integrert varmtvannsbereder, el-tilskudd, selvregulerende sirkulasjonspumpe, påfyllingsventil, manometer, sikkerhetsventil og ekspansjonskar. Integrert WIFI-tilkobling.



Varmtvannstank

TG 1

Se eget punkt under varmesentral.

Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren gulvvarme (luft-til-vann) i hele boligen. Styreenhet er NIBE VVM 320.



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.

Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg fra byggeår.

Sikringskapp/svakstrømskapp er plassert på vaskerom.

Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.

El-billader i garasje.

Sikringskapp inneholder hovedsikring på 40A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 16A, 16 kurser på 15A, 1 kurs på 10A, ringetrafo, autour og kontaktor for utelys.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Mulighet for elektrisk oppvarming.

Se innledning for varmekilder i boligen.

Se innledning for øvrig oppvarming.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

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)
Fra byggeår.
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

Kommentar:

Eier opplyser at all dokumentasjon kan fremskaffes ved behov.

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

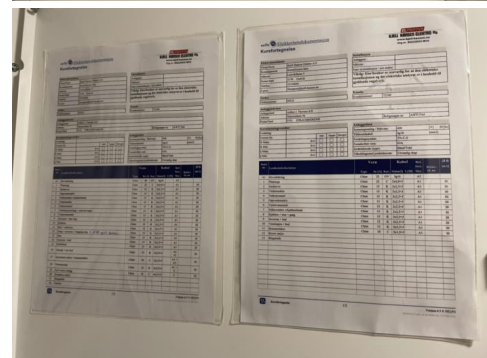
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og generelle observasjoner av anlegget iht. forenklet sjekkliste.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved enforklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).



Tilstandsrapport

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner 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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

Drenering

! TG 1

Tilbakefylt med selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur, ringmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Terrengforhold

! TG 0

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger av nyere alder.

Vurdering er utelukkende gitt på bakgrunn av alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Kilde: Infoland Ambita

Standard

Garasjen har normal standard i forhold til oppføringstidspunktet.

Vedlikehold

Garasjen er jevnlig vedlikehold.

Beskrivelse

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.

Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Drenering fra byggeår.

Yttervegger:

Bærende vegger i teglstein. Utvendig tegltype Pellava Retro med farget mørtel.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmar. Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler.

Porter:

Leddert garasjeport med portåpner.

Tak:

Saltak med tresperrer.

Taktekking med sutakplater, lekter og glassert takstein.

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Kommentar:

For tilleggsbygg lages det kun en enkel beskrivelse iht. minimumskrav i NS3600 (forskrift til ny avhendingslov), uten at det blir satt tilstandsgrad.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Kilde: Infoland Ambita

Standard

Garasjen har normal standard i forhold til oppføringstidspunktet.

Elbillader.

Vedlikehold

Garasjen er jevnlig vedlikehold.

Merk at det ble registrert noen symptomer på tidligere dårlig ventilasjon i garasjen. Det er montert vifte.

Beskrivelse

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.

Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Drenering fra byggeår.

Yttervegger:

Bærende vegger i teglstein (halvstein). Utvendig tegltype Pellava Retro med farget mørtel.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer. Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler.

Porter:

Leddets garasjeport med portåpner.

Tak:

Saltak med tresperrer.

Taktekking med sutakplater, lekter og glassert takstein.

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Kommentar:

For tilleggsbygg lages det kun en enkel beskrivelse iht. minimumskrav i NS3600 (forskrift til ny avhendingslov), uten at det blir satt tilstandsgrad.

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?

Aralet 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. Aralet 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)
1. etasje - hoveddel	109	109	0	Hall m/trapp (20,60 m ²), Bad (5,18 m ²), Soverom 1 (7,56 m ²), Soverom 2 (10,69 m ²), Stue/kjøkken (62,40 m ²)	
Underetasje - hoveddel	46	39	7	Gang m/trapp (16,00 m ²), Vaskerom (5,66 m ²), Soverom 3 (8,96 m ²), Bad (7,03 m ²)	Bod (6,94 m ²)
Underetasje - leilighet	52	48	4	Stue/kjøkken (20,67 m ²), Gang (8,60 m ²), Bad (6,66 m ²), Soverom (10,0 m ²)	Bod (4,03 m ²)
Sum	207	196	11		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 2,3 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 3,7 m² av bruksarealet i underetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som optas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Takhøyde i 1. etasje ble målt til mellom ca. 2,64-4,20 meter. Ca. 2,59 meter i øvrige rom.

Takhøyde i underetasje ble målt til ca. 2,46 meter.

GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggesak er ikke kontrollert. Boligen er registrert med to boenheter i eiendomsregisteret.

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:

Garasje					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	26	0	26		Garasje (26,06 m ²)
Sum	26	0	26		

Kommentar

Areal er oppmålt med digital avstandsmåler.

Garasje					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	18	0	18		Garasje (18,43 m ²)
Kjeller	10	0	10		Bod (9,90 m ²)
Sum	28	0	28		

Kommentar

Areal er oppmålt med digital avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Avvik i størrelse i forhold til omsøkte tegninger.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2023	Patrick Bang	Takstingeniør
	Finn-Tore Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	21	1687		0	618.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Straumsåsen 36

Hjemmelshaver

Nilsen Finn-Tore, Nilsen Hilde Lysvold

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et nyere boligfelt på Straumsgrend. Boligen ligger i enden av en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Flott utsikt mot store deler av Fyllingsdalen, Løvstakken, Sælenvannet, Bønes, deler av Nordåsvannet og nærområdene. Kort vei til buss, butikk, skoler, flotte turområder, Varden idrettsplass, Vestkanten og Oasen senter. Ca. 10-12 min. kjøring til Bergen sentrum og store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad, Lagunen og Fyllingsdalen.

Området Straume Gård er under utvikling, der det er fokus på trivsel, nærhet til natur og kort vei til alt.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. 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. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Mindre reguleringsendringer:
FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 4 OG GNR 28 BNR 265 MFL., STRØMME GÅRD

For ytterligere opplysninger vedr. reguleringsmessige forhold kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med murer, gjerde, gruset uteplass, garasje og biloppstillingsplasser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 000 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse		Tilsendt på e-post.	Fremvist	0	Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Innhentet	0	Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Innhentet	0	Nei
Seeiendom.no			Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag 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 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 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/SK1185>

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