

# Tilstandsrapport

📍 Fanammeren 88, 5244 FANA

📖 BERGEN kommune

# gnr. 96, bnr. 55

Areal (BRA): Enebolig 195 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.05.2023

Rapportdato: 11.10.2023

Oppdragsnr.: 13738-1196

Referansenummer: PD2599

Autorisert foretak: 1Boligtakst Reidar Odin Soltvedt



Gyldig rapport  
11.10.2023

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.

1 boligtakst leverer takstopdrag i Bergen og omegn, og påtar seg oppdrag innen taksering av alle typer boliger for både privatpersoner, meglere, banker og andre aktører.

Firmaet drives av Reidar Odin Soltvedt, som er tømrer/byggmester. 20 års erfaring, og med fagbrev fra byggebransjen. Utdannet som takstmann hos Norges Eiendomsakademi, og sertifisert hos NT (Norsk Takst).



### Rapportansvarlig



Reidar Odin Soltvedt

post@1boligtakst.no

456 00 058

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Boligen er fra 1988 (35 år).

Boliger er normalt oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Dette innebærer at bygningen ble oppført i henhold til de forskrifter/regler som var gjeldende på den tiden bygget ble prosjektert. Dagens forskriftskrav til eksempelvis isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var på oppføringstidspunktet.

Det henvises til rapportens enkeltpunkter for detaljert beskrivelse.

## Enebolig - Byggeår: 1988

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens underetasje er oppført med grunnmur/yttervegg i betong. Hovedetasje er oppført i trekonstruksjon (stående bordkledning). Gulv i underetasjen er støpt mot grunn, og boligens etasjeskillere i trebjelkelag.

Takkonstruksjon av sperrer (trekonstruksjon), og tak er tekket med betongstein. Renner/nedløp i aluminium.

Isolerglassvinduer i trekarmer

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

\_\_\_\_\_ Underetasje: \_\_\_\_\_

Entré (7,9 m<sup>2</sup>):

Gulvfliser og gulvvarme. Vegger med malt strie (glassfiberbev). Panelet himling. Rommet inneholder også stoppekrane, varmtvannsbereder og sluk. (rommet var opprinnelig vaskerom med bi-inngangsdør)

Trapperom (11,7 m<sup>2</sup>):

Sammenhengende gulv med entré og med gulvvarme. Tilsvarende overflater. Trapp med åpne trinn.

Vaskerom (5,8 m<sup>2</sup>):

Helfliset rom. Mørke gulvfliser og hvite fliser på vegg. Innredning med benkeskap, høyskap, og overskap. Lys benkeplate og nedsenket/underlimt vaskekar. Plass for vaskemaskin og tørketrommel i arbeidshøyde.

Bod (12,5 m<sup>2</sup>):

Gulvfliser. Vegger med malt strie (glassfiberbev). Panelet himling. Div hyller.

\_\_\_\_\_ 1.etasje: \_\_\_\_\_

Trapperom/kjøkken/stue (ca. 56,5 m<sup>2</sup>):

Eikeparkett. Vegger med malt strie (glassfiberbev) og glatte plater. Malte himlingsplater (60x120

cm). Downlights på kjøkken. Vedovn og varmepumpe. Utgang til altan/terrasse.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter (høyglans). Heltre benkeplate med nedsenket/underlimt oppvaskkum. Kjøkkenøy med kokesone og oppvaskkum, samt innfelt kjøkkenventilator i himling. Integreerte hvitevarer (induksjonstopp, dampovn, ovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og vinskaf.

Soverom:

2 soverom på henholdsvis 12,8 og 13,4 m<sup>2</sup>.

Eikeparkett. Vegger med malt strie (glassfiberbev). Malte himlingsplater (60x120 cm).

Bad (3,4 m<sup>2</sup>):

Helfliset bad med mørke fliser. Baderomsmøbel med skuffefronter. Speilskap med lys. Vegghengt wc. Dusj med nedsenket gulv, og skillevegg i glass. Dusjgarnityr med hånd og hodedusj.

\_\_\_\_\_ Loft: \_\_\_\_\_

Trapperom:

Gulvflate utgjør ca. 24 m<sup>2</sup> inkl.trapp (måleverdig areal er mindre grunnet skråtak). Eikeparkett. Skråtak/himling med panel. Utgang til altan/terrasse på vest. Tilkomst til toalett, 2 soverom, og kryp loft.

Wc:

Gulvflate utgjør 2,6 m<sup>2</sup> (måleverdig areal er mindre grunnet skråtak). Helfliset toalettrom. Skråtak med panel. Gulvmontert wc og vegghengt servant.

Soverom:

2 soverom med gulvflater på henholdsvis 11 og 12 m<sup>2</sup> (måleverdig areal er mindre grunnet skråtak). Sammenhengende gulv med trapperom. Vegger med malt strie (glassfiberbev). Skråtak/himling med panel. Utgang til altan fra begge soverom.

\_\_\_\_\_ Leilighet: \_\_\_\_\_

Entré (2,4 m<sup>2</sup>):

Gulvfliser og gulvvarme. Vegger med malt strie (glassfiberbev). Panelet himling. Sikringskap (for hele huset) befinner seg her. Rommet var opprinnelig hovedinngang/enté for hele boligen.

Kjøkken/gang (12 m<sup>2</sup>):

Tilsvarende overflater som i entré.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med eikefronter. Heltre benkeplate og dobbel oppvaskkum. Vegg over benkeplate belagt med flis. Overskap og vitrineskap. Plass for komfyr, vaskemaskin og

# Beskrivelse av eiendommen

kjøleskap.

Stue (13,5 m<sup>2</sup>):

Laminatgulv og gulvvarme. Vegger med malte plater. Panelet himling.

Soverom (8 m<sup>2</sup>):

Sammenhengende gulv med gang/kjøkken. Vegger med malt strie (glassfibervev). Panelet himling.

Bad (2,5 m<sup>2</sup>):

Sammenhengende gulv med gang (grå fliser). Vegger med hvite fliser. Gulvmontert wc og vegghengt servant. Dusj med forheng, og dusjing direkte på flis/overflater.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vannforsynings-rør av kobber
- Utvendig tappekrane
- Avløpsrør/sluker i plast
- Varmtvannsbereder fra Høiax på 300 liter
- Sikringsskap (automatsikringer)
- Elektriske varmekabler
- Varmepumpe (luft-til-luft)
- Vedovn/ildsted i stue
- Integrerte hvitevarer
- Downlights
- Brannslukningsapparat / røykvarsler

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje (hoveddel)	40	27	13
1. etasje	89	89	0
Loft	24	24	0
Underetasje (leilighet)	42	42	0
<b>Sum</b>	<b>195</b>	<b>182</b>	<b>13</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

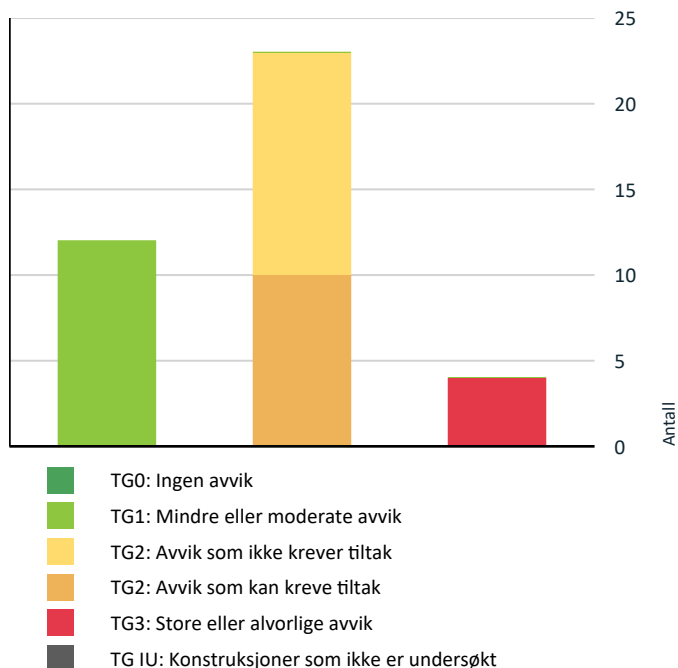
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- \* rominndeling stemmer ikke med tegninger
- \* Det er etablert egen leilighet i underetasje (med egen inngang)
- \* Loft er innredet og isolert
- \* Altan/terrasse øst er større (enn tegning viser).

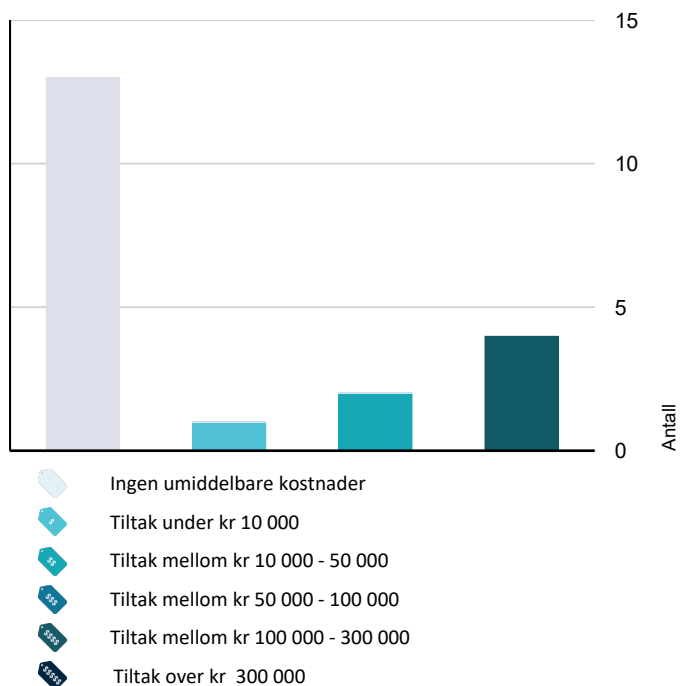
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tak er fra byggeår, og er gjenbygget og uten inspeksjonsmulighet (dokumentasjon på utførelse foreligger ikke).

En takstein ble løftet opp mot syd for kontroll (området hvor det var opplyst om tidligere lekkasje), og det er påvist råteskade på undertak/sutak på dette område (andre områder er ikke kontrollert).

Videre er det ikke synlig luftespalte/ventilering (mellom isolasjon og undertak) på det aktuelle område.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det er ikke synlig bruk av membran eller slukmansjett (gulv), og selger opplyser at det ikke ble påført membran ved modernisering (2017) av vegger.

Det er pågående lekkasje fra tilstøtende bad (i leilighet), og det er målbar fukt i vegg også fra dette rom mot leilighetens dusjsone (basert på overflatesøk).



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Våtrom > Generell > Bad (leilighet)

[Gå til side](#)

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

Rommet er opprinnelig ikke bygget som våtrom. Det er ikke synlig bruk av membran eller mansjett i sluk og ved andre rørgjennomføringer. Riss/sprekker i flis og hadfuger i våtsone, samt synlig bul på vegg. Høye fuktverdier registrert (badet er utett)



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom (loft)

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat: Under 10 000

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

- \* det er påvist enkelte takstein med sprekker/skader
- \* takteking nærmer seg forventet levealder
- \* dekkbord/vindski har symptomer

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

Det er avvik:

- \* Kledning mot syd har økt slitasjegrad (tørkesprekker i nedre område)
- \* kledning har ikke luftespalte (utlufing) i topp ved gavlvegger.
- \* registrert noen områder med rustspreng på betongvegg (nederst øst)

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

Det er avvik:

Alder på vinduer (fra byggeår) tilsier at isolerglass, pakninger og lukkemekanismer kan ha begrenset restlevetid og/eller redusert funksjonsevne. Vinduer som er montert i underetasjen har ikke tilstrekkelig bortledning av vann i underkant mot betong (skråbeslag eller sålbenk mangler)

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

Det er avvik:

- \* hoveddør (syd) er værslitt og terskel mangler beslag/overgang, og terskel har symptomer
- \* hoveddør for leilighet mangler beslag/overgang
- \* altan/terrasedør begge soverom og trapperom på loft er utvendig værslitt (hvorav 1 dør går tregt)
- \* altan/terrasedør stue har ettermontert katteluke (dvs punktert dørbord).

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

Det er avvik:

- \* spredte råteskader på rekkverk mot øst
- \* rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav
- \* 1 stk søyle sydøst har skade
- \* plater under terrasser (vest) har trukket fukt (bølgeplater som leder vann til takrenne)
- \* spredte råteskader på terrassebord

### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipevanger og feieluke er tildekket i underetasje (leilighet)

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad (leilighet) [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er målt med pigger i bunnsvill inni vegg, og med ett resultat på ca. 35 vektprosent (dvs fuktig).

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Sikringsskap er plassert i leiligheten, og inntakssikring er på loft.

Tilsammen 19 kurser:

- \* Hovedsikring (63 A)
- \* Overspenningsvern
- \* 16 stk jordfeilautomat-kurser
- \* 1 stk ringetrafo

Det er registrert at utenpåliggende ledningssystem (loft) har ufagmessig preg (antatt utført som egeninnsats av tidligere eier(e). Det anbefales en utvidet el-kontroll (eltilsynsrapport) av hele boligen/eiendommen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er delvis avsluttet under utvendig terreng, og det er ikke benyttet klemlist/overgangslist ved synlige områder.

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

- \* Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- \* motfall på takrenne (vann blir liggende)

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eikeparkett har områder/rom med slitasje

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Sammendrag av boligens tilstand

## Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent, og i treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for muggsoppvekst. Det ble ikke registrert skade eller andre negative symptomer.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


\* det mangler håndløper på vegg  
\* åpninger mellom trinn og spiler er større enn dagens forskriftskrav

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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


Det er avvik:

Det er svertesopp i silikonfuge i dusj ved gulv/vegg.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

kjøkkenventilator har omluft og uten kullfilter.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. (gjelder deler av anlegget)

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

(lufting over tak mangler - imidlertid benyttet vakumventil/durgoventil)

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Det er synlig riss i grunnmur mot sydvest (ved vindu i entré). Dette er i nærhet hvor det i 2013 ble påført skade på grunnmur (ved inngangsdør). Undertegnede vurderer observerte riss ikke som alvorlig, men slike symptomer bør likevel overvåkes (for eventuelt å kunne registrere forandringer) .

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid kan være passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1988

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Normal

### Vedlikehold

Normal

### Tilbygg / modernisering

Ombygging

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- \* det er påvist enkelte takstein med sprekker/skader
- \* taktekking nærmer seg forventet levealder
- \* dekkbord/vindski har symptomer

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Takstein med skader må skiftes som strakstiltak, og taktekking (inkl.undertak) må skiftes i nær fremtid

### Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner of nedløp av aluminium (sort)

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- \* Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- \* motfall på takrenne (vann blir liggende)

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Strakstiltak er ikke nødvendig, men ved neste/kommende takreovering er det naturlig å utbedre/montere dette.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

! TG 2

Under-etasje er av mur/betong  
Resterende vegger har bindingsverkskonstruksjon med stående kledning fra byggeår

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- \* Kledning mot syd har økt slitasjegrad (tørkesprekker i nedre område)
- \* kledning har ikke luftespalte (utlufting) i topp ved gavlvegger.
- \* registrert noen områder med rustspreng på betongvegg (nederst øst)

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Strakstiltak er ikke nødvendig (men kledning har begrenset restlevetid mot syd)

### Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takstoler.  
Boligens loft er innredet og isolert i ettertid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tak er fra byggeår, og er gjenbygget og uten inspeksjonsmulighet (dokumentasjon på utførelse foreligger ikke).

En takstein ble løftet opp mot syd for kontroll (området hvor det var opplyst om tidligere lekkasje), og det er påvist råteskade på undertak/sutak på dette område (andre områder er ikke kontrollert).

Videre er det ikke synlig luftespalte/ventilering (mellom isolasjon og undertak) på det aktuelle område.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser, og reparasjon er nødvendig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Vinduer

! TG 2

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.  
Vinduer er hovedsakelig fra byggeår (enkelte vinduer/glass er stemplet 2001)

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Alder på vinduer (fra byggeår) tilsier at isolerglass, pakninger og lukkemekanismer kan ha begrenset restlevetid og/eller redusert funksjonsevne.
- Vinduer som er montert i underetasjen har ikke tilstrekkelig bortledning av vann i underkant mot betong (skråbeslag eller sålbenk mangler)

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold, og det bør etableres bedre avrenning for vinduer i underetasjen (vinduer er inntrukket i mur/betong).

### Dører

! TG 2

- \* hoveddør
- \* hoveddør (leilighet)
- \* altan/terrassedør (4 stk)



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- \* hoveddør (syd) er værslitt og terskel mangler beslag/overgang, og terskel har symptomer
- \* hoveddør for leilighet mangler beslag/overgang
- \* altan/terrasedør begge soverom og trapperom på loft er utvendig værslitt (hvorav 1 dør går tregt)
- \* altan/terrasedør stue har ettermontert katteluke (dvs punktert dørbblad).

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utbedring.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

- \* altan/terrasse på 26,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.
- \* altan med utgang fra soverom på loft (ca. 3,8 m<sup>2</sup>)
- Rekkverk i tre. Altan/terrasse er belagt med trykkimprignerte terrassebord (nyere)

Terrassekonstruksjoner mot vest og nord med tilkomst fra bakkeplan, samt fra loft (med trappeforbindelser):

- \* øvre terrasse er ca. 25 m<sup>2</sup>
- \* midterste terrasse er på ca. 23 m<sup>2</sup> hvorav 12 m<sup>2</sup> er takoverbygget
- Det er rom under terrassen (redskapsbod).
- \* terrassekonstruksjoner på bakkeplan er på tilsammen ca. 45 m<sup>2</sup> (lagt nye terrassebord mot nord)

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- \* spredte råteskader på rekkverk mot øst
- \* rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav
- \* 1 stk søyle sydøst har skade
- \* plater under terrasser (vest) har trukket fukt (bølgeplater som leder vann til takrenne)
- \* spredte råteskader på terrassebord

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utbedring.

## INNENDIG

### Overflater

TG 2

- \* Gulv: flis og parkett
- \* Vegger: malte plater og malt strie
- \* Himlinger: Malte himlingsplater (60x120 cm) og panel.

Huller etter tidligere innfestninger (vegger) må påregnes i en brukt bolig, og merker på parkett/gulv er vanlig (må aksepteres opp til "normal" slitasjegrad")

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eikeparkett har områder/rom med slitasje

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Straktiltak er ikke nødvendig, men for å få TG0 eller TG1 må overflater skiftes (eller utbedres).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Betongdekke på lastbærende isoalsjon mot grunn, og trebjelkelag mellom etasjene.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjvheteter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser

## Radon

TG 2

Eiendommen befinner seg i et område som er vurdert som "Moderat til la" i radon-aktsomhetskart fra NGU.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue (Wiking nordic 7). Feieluke er i underetasjen (leilighet). Pipe over tak er pusset/behandlet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipevanger og feieluke er tildekket i underetasje (leilighet)

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

\* pipevanger må gjøres synlige (dvs 2 synlige sider på lettklinkerpipe må være synlig).

\* feieluke må være tilgjengelig

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Rom Under Terreng

TG 2

Hulltaking er foretatt under trapp mot yttervegg.

Det er målt med pigger i bunnsvill inni vegg, og med ett resultat på 15,5 vektprosent.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent, og i treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for muggsoppvekst. Det ble ikke registrert skade eller andre negative symptomer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak basert på stikkprøve, men hold likevel konstruksjonen under oppsyn.

Fremtidige tiltak/utbedringer kan ikke utelukkes på eldre boliger.

Ettermontering av avslutningslist/overgangslist bør utføres (overgang betong/grunnmursplast under terrasse)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp. Trinn og repos er belagt med parkett.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

\* det mangler håndløper på vegg

\* åpninger mellom trinn og spiler er større enn dagens forskriftskrav

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

\* Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet

\* Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige dører

TG 1

Innderdører i formpresset huntonitt med felt/speil.

Det er dør med glassfelt mellom entré/trapperom.

## Andre innvendige forhold

Selger opplyser om følgende ting/hendelser:

Lekkasje fra tak mot syd, og at dette førte til drypp på kryploft og videre ned til soverom i hovedetasjen.

Knust takstein ble erstattet da dette ble oppdaget, og noen himlingsplater på soverom ble demontert for kontroll og tørk.

Skade på yttervegg ifm. grunnarbeid (sprenging). Grunnmur/vegg (underetasje ved inngang), og bad i hovedetasjen ble reparert i regi av forsikring.

Lekkasje fra avløpsrør fra "nytt" kjøkken i 2018 førte til fukt/skade i vegg i underetasje. Dette ble ikke reparert før i 2021 (egeninnsats) ved at vegg og isolasjon ble revet/byttet.

## VÅTROM

### UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM

#### Generell

TG 3

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet ble modernisert 2017. Det var tidligere ett bad. Innredning og fliser på vegg er fra 2017.

Selger opplyser at det ikke er benyttet membran på vegg.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig bruk av membran eller slukmansjett (gulv), og selger opplyser at det ikke ble påført membran ved modernisering (2017) av vegger.

Det er pågående lekkasje fra tilstøtende bad (i leilighet), og det er målbar fukt i vegg også fra dette rom mot leilighetens dusjsone (basert på overflatesøk).

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Omfang av skade i vegg (basert på utett bad/våtrom i leilighet) må undersøkes nærmere. Følgeskader må påregnes.

Våtrommet må totalrenoveres (for å få TG 0 eller TG1)

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

### Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD (LEILIGHET)

### Generell

TG 3

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelser:

Sammenhengende gulv med gang (grå fliser). Vegger med hvite fliser. Gulvmontert wc og vegghengt servant. Dusj med forheng, og dusjing direkte på flis/overflater.

### Vurdering av avvik:

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

Rommet er opprinnelig ikke bygget som våtrom.

Det er ikke synlig bruk av membran eller mansjett i sluk og ved andre rørgjennomføringer. Riss/sprekker i flis og hadfuger i våtsone, samt synlig bul på vegg.

Høye fuktverdier registrert (badet er utett)

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

### Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er målt med pigger i bunnsvill inni vegg, og med ett resultat på ca. 35 vektprosent (dvs fuktig).

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (utover en enkel beskrivelse av utført arbeid i 2013 ifm. forsikringssak Tryg).

#### Beskrivelse:

Helfislet bad med mørke fliser. Baderomsmøbel med skuffefronter.  
Speilskap med lys. Vegghengt wc. Dusj med nedsenket gulv, og skillevegg i glass. Dusjgarnityr med hånd og hodedusj.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svertesopp i silikonfuge i dusj ved gulv/vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Strakstiltak er ikke nødvendig (hovedsakelig av visuell karakter), men for p få TG1 må sannsynligvis fuge fjernes mekanisk og det må lages ny.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med synlig utførelse. Synlig membran og slukmansjett.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Copy/paste

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 (dvs. tørt).

## KJØKKEN

### UNDERETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra IKEA med eikefronter. Heltre benkeplate og dobbel oppvaskkum. Vegg over benkeplate belagt med flis. Overskap og vitrineskap. Plass for komfyr, vaskemaskin og kjøleskap.

### Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med omluft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

kjøkkenventilator har omluft og uten kullfilter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator, eller som minimum montere ventilator med kullfilter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter (høyglans). Heltre benkeplate med nedsenket/under-limt oppvaskkum. Kjøkkenøy med kokesone og oppvaskkum, samt innfelt kjøkkenventilator i himling. Integrerte hvitevarer (induksjonstopp, dampovn, ovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og vinskap.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### Avtrekk

TG 1

Innfelt kjøkkenventilator i himling. Luft er ført ut.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### LOFT > TOALETTRUM (LOFT)

#### Overflater og konstruksjon

TG 3

Helfislet toalettrom. Skråtak med panel. Gulvmontert wc og vegghengt servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane befinner seg i entré (ved varmtvannsbereder).

Rør er fra byggeår, og delvis nyere kobberrør ifm. ombygging og modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke ble montert rør-i-rør system da bad i hovedetasje ble utbedret/renovert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

(gjelder deler av anlegget)

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Ifm. med nødvendig oppgradering av våtrom (leilighet og underetasje) vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

(lufting over tak mangler - imidlertid benyttet vakumventil/durgoventil)

Utlufting til det fri (over tak) bør etableres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt (naturlig ventilasjon, i kombinasjon med mekanisk avtrekk) som er/var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Til-luft/frisk-luft via spalteventiler i vinduer.

For å oppnå en god ventilasjon skal/bør ventilene aldri stenges helt igjen (brukt luft må erstattes med ny).

### Varmesentral

TG 1

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe er produsert i 2014, og selger opplyser at det i 2022 ble utført service på utedelen (vifte).

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder fra Høiax på 300 liter. Bereder er plassert i entré.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap er plassert i leiligheten, og inntakssikring er på loft.

Tilsammen 19 kurser:

- \* Hovedsikring (63 A)
- \* Overspenningsvern
- \* 16 stk jordfeilautomat-kurser
- \* 1 stk ringetrafo

Det er registrert at utenpåliggende ledningssystem (loft) har ufagmessig preg (antatt utført som egeninnsats av tidligere eier(e).

Det anbefales en utvidet el-kontroll (eltilsynsrapport) av hele boligen/eiendommen.

#### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

# Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

3. 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**

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

**Nei**

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

**Ja**

**Det anbefales på generelt grunnlag en eltilsynsrapport, basert på at deler av anlegget er eldre, samt at det ikke foreligger en slik type rapport i nyere tid.**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Branntekniske forhold

! TG 1

Boligen er utstyrt med slukkeutstyr og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke Tilstandsgrad (TG) på "Byggegrunn" i henhold til NS3600

## Drenering

! TG 2

Bygningen har drenering fra byggeåret. Utifra byggeskikk er dette basert på selvdrenerende masser (stein/pukk).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er delvis avsluttet under utvendig terreng, og det er ikke benyttet klemlist/overgangslist ved synlige områder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist/overgangslist bør etableres (slik at vann ledes på riktig side av fuktsikr

## Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.

Selger opplyser at det i 2013 ble skade på grunnmur etter sprengning/grunnarbeid ifm. bygging på nabotomt og fjerning av steinparti bak denne boligen.

Det ble utbedret i regi av forsikringselskap (dokumentasjon fra Tryg foreligger).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig riss i grunnmur mot sydvest (ved vindu i entré). Dette er i nærhet hvor det i 2013 ble påført skade på grunnmur (ved inngangsdør). Undertegnede vurderer observerte riss ikke som alvorlig, men slike symptomer bør likevel overvåkes (for eventuelt å kunne registrere forandringer).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringstiltak, men hold konstruksjonen under oppsyn, og utfør tiltak hvis det utvikler seg.

(Riss/sprekker i utvendige overflater bør generelt alltid utbedres/tettes, dette for å redusere fuktinntaket i muren)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast.

Det er ikke opplyst om problemer med vann/avløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid kan være passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# 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 (m<sup>2</sup>), 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 <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Underetasje (hoveddel)	40	27	13	Entré , Trapperom , Vaskerom	Bod
1. etasje	89	89	0	Stue/kjøkken/trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Bad	
Loft	24	24	0	Trapperom , Toalettrom (loft), Soverom 1, Soverom 2	Kryprom (ikke måleverdige).
Underetasje (leilighet)	42	42	0	Entré , Kjøkken , Bad (leilighet), Soverom , Stue	
<b>Sum</b>	<b>195</b>	<b>182</b>	<b>13</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

- Kommentar:*
- \* rominndeling stemmer ikke med tegninger
  - \* Det er etablert egen leilighet i underetasje (med egen inngang)
  - \* Loft er innredet og isolert
  - \* Altan/terrasse øst er større (enn tegning viser).

### 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:* Takhøyde på innredet loft tilfredsstillende ikke dagens krav.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2023	Reidar Odin Soltvedt	Takstingeniør
	Rakel Sif Gudmundsdottir	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	96	55		0	514 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fanahammeren 88

### Hjemmelshaver

Gudmundsdottir Rakel Sif

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2023	Selgers egenerklæring (mai)	Gjennomgått	0	Nei
Plan -og fasadetegninger		Plan -og fasadetegninger	Gjennomgått	0	Nei
Skaderapport fra Tryg	23.09.2023	Skaderapport ifm. sprengningsarbeider	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	09.10.2023	Selgers egenerklæring (oktober)	Gjennomgått	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 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 fuktinnhold 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/](http://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/PD2599>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Fanahammeren 88, 5244 FANA

09 Oct 2023

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Fanahammeren 88

**Postadresse**

Fanahammeren 88

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Er boligen en del av et sameie eller borettslag?** Ja  Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja  Nei**Når kjøpte du boligen?**

2008

**Har du selv bodd i boligen?** Ja  Nei**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Fra 2008

**Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

## Informasjon om selger

---

**Hovedselger**

Gudmundsdottir, Rakel Sif

**Medselger**

Valdimarsson, David Thor

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Sprekker i flis som følge av skade på grunnmur. Forsikringssak

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2013

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Heile baderommet ble revet ned - byttet vegg, tettesjikt og membran fornyet. Helflis golv og vegg.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Årstad Bygg i regi av TRyg forsikring

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2017

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet flis i vaskerom(tidligere baderom)

## Tak, yttervegg og fasade

---

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Sprukket takstein i med lekkasje inntil soverom. Stein byttet umiddelbart etter at det ble oppdaget. Åpnet inntil isolasjon - delvis byttet og deretter observert over tid. Ingen ytterligere lekkasje.





**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2013

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skade på grunnmur ved arbeid på nabotomt. Arbeid utført i regi av Tryg forsikring.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Regi av Tryg

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**4.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.2.2 Årstall**

2013

**4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skade på grunnmur ved arbeid på nabotomt. Arbeid utført i regi av Tryg forsikring.

**4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av Tryg forsikring

**4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradering av sikringssskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

O. Solberg Thomsen

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

I forbindelse med oppgradering av kjøkken ble det lekkasje fra kjøkken avløp inn i vegg i underetasjen. Reparert med å bytte vegg og isolasjon. Det finnes bilder av skade og reparasjon. Utført i 2021 Ikke tegn til ytterligere lekkasje etter reparasjon

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med oppussing av vaskerom (tidligere badetrom) ble det utført arbeid på rør.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Ove Oppedal



13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2018

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med oppussing av kjøkken ble det utført arbeid på rør og avløp.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Ove Oppedal

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?



Skjeggkre/Sølvkre (kjenner ikke forskjellen på disse to) har vært observert en sjelden gang. Ikke det siste halvåret.

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

I følge megler finnes godkjente bygnings tegninger fra boligen ble oppført med ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelser

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ja  Nei  Vet ikke

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Nabo (Fanhammeren 57) har søkt om fasadeendring men det kommer ikke til å medføre endringer i bruken av eiendommen. Arbeidet er påbegynt.  
Tidligere eier har gjort flere endringer i fasade og rom-inndeling.

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.



## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


**Forsikringsnummer 92963437**

# Egenerklæringsskjema

Name  
**Gudmundsdottir, Rakel Sif**      Date  
**2023-10-09**

Name  
**Valdimarsson, David Thor**      Date  
**2023-10-09**

Identification  
 Gudmundsdottir, Rakel Sif

Identification  
 Valdimarsson, David Thor



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

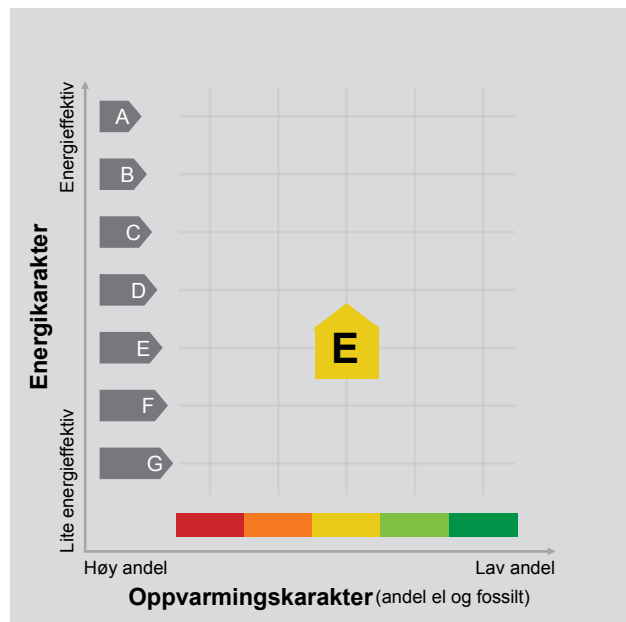
Gudmundsdottir, Raket Sif  
Valdimarsson, David Thor

09/10-2023  
09:13:30  
09/10-2023  
09:50:26

BANKID\_MOBIL  
E  
BANKID\_MOBIL  
E

# ENERGIATTEST

Adresse	Fanahammeren 88
Postnummer	5244
Sted	FANA
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9471812
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c5b3d9d2-6ce0-461d-b0e0-2b0708d12cce
Dato	04.05.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

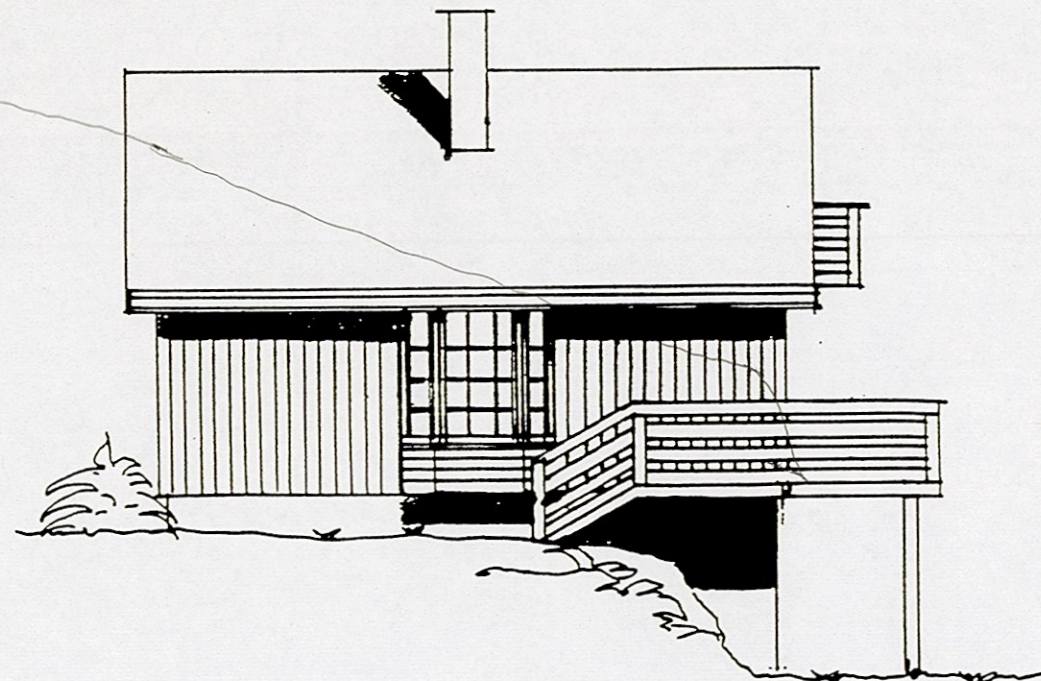
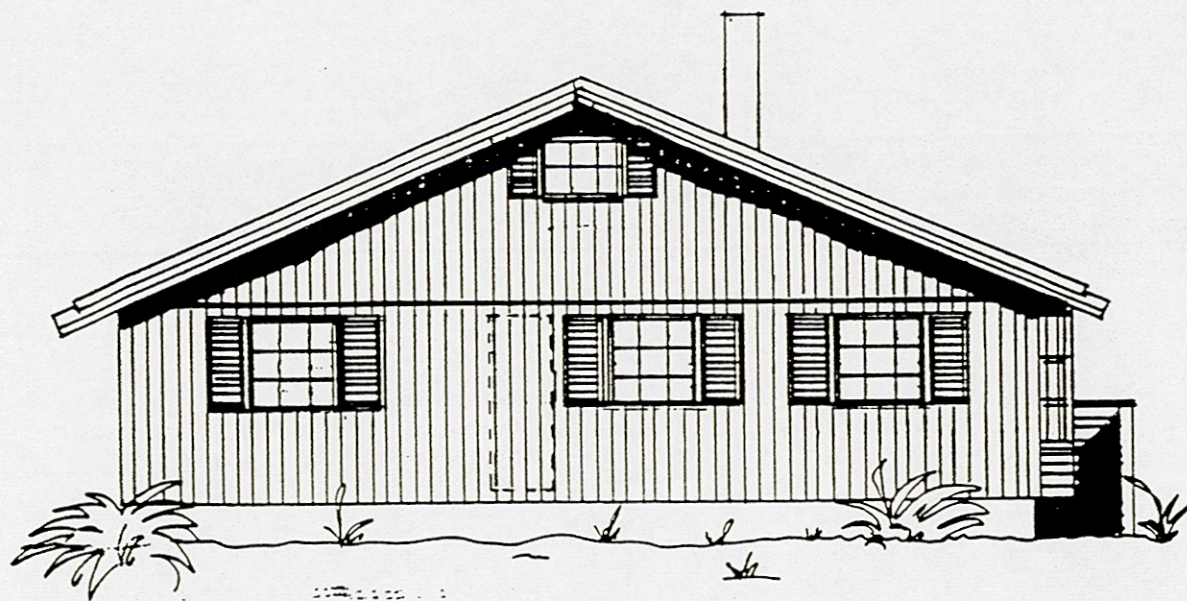
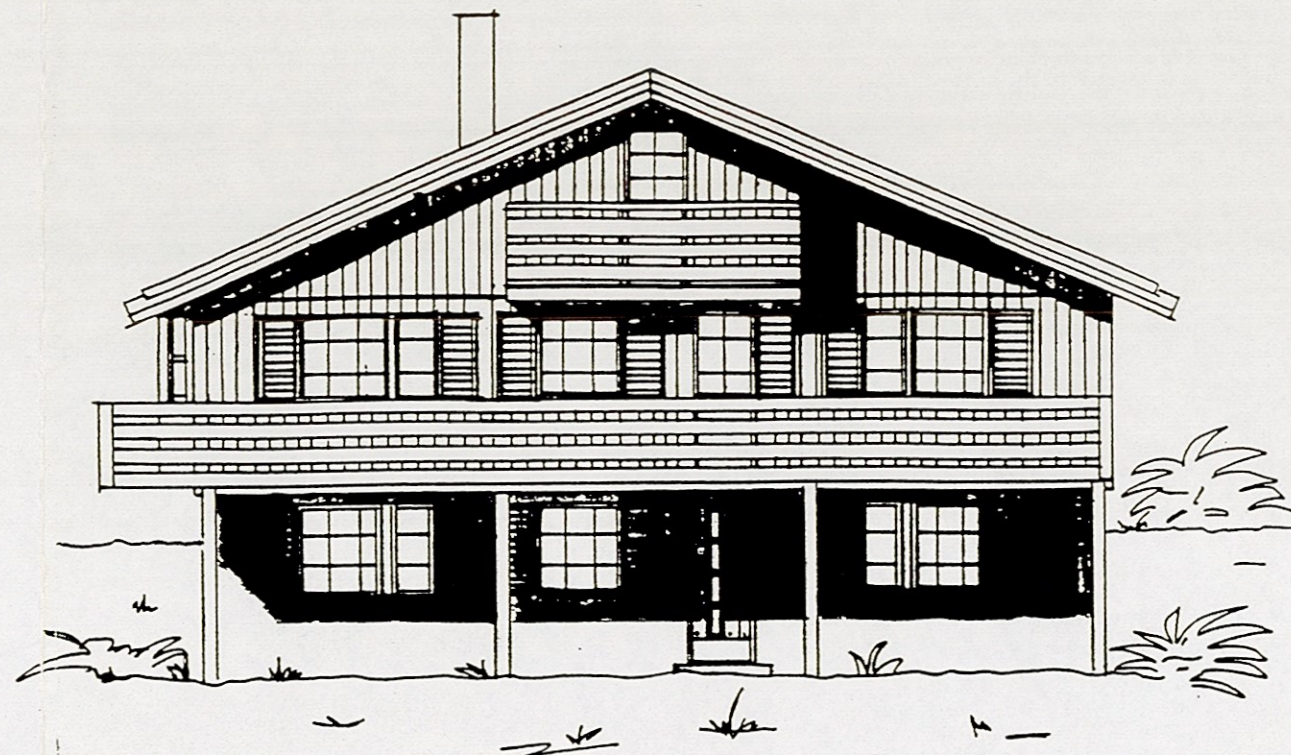
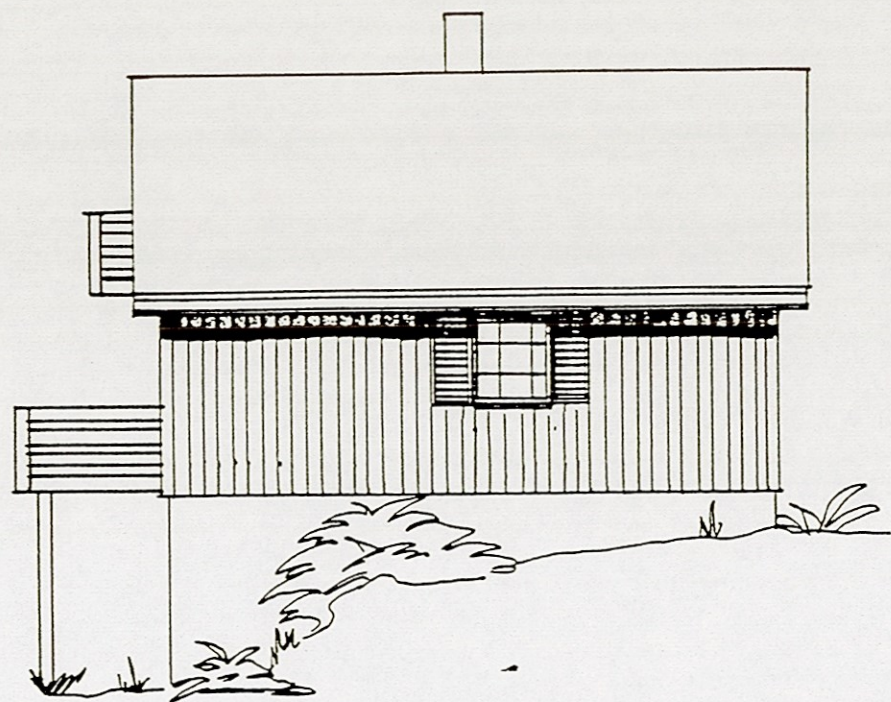
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).


## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

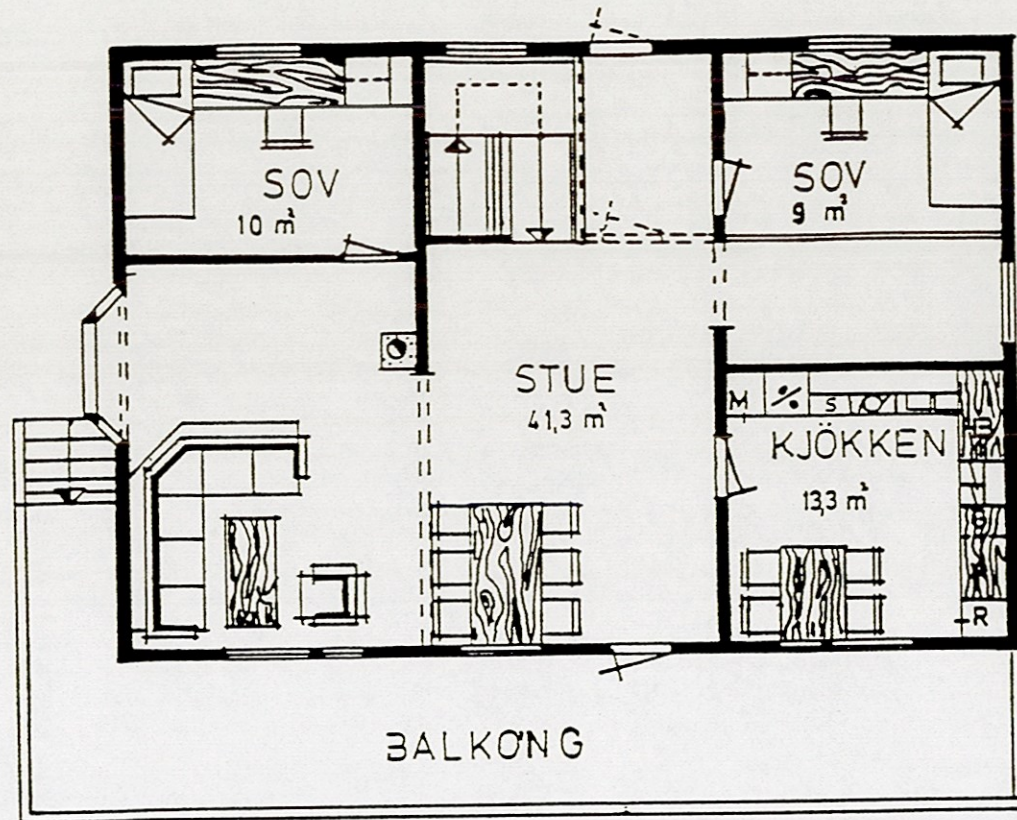




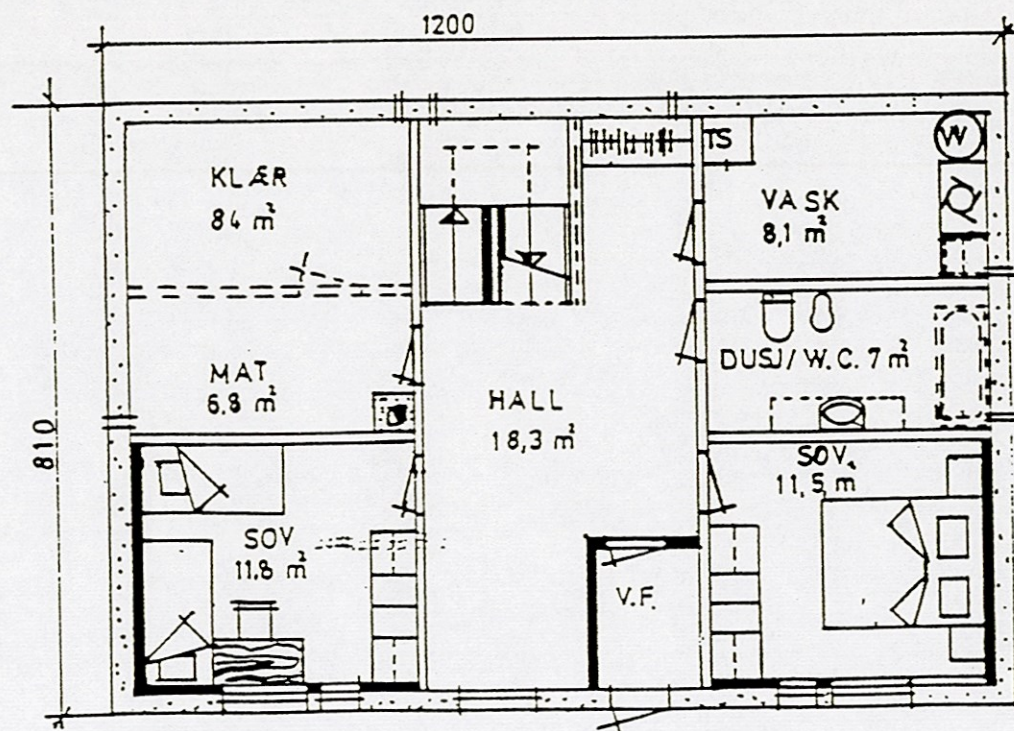
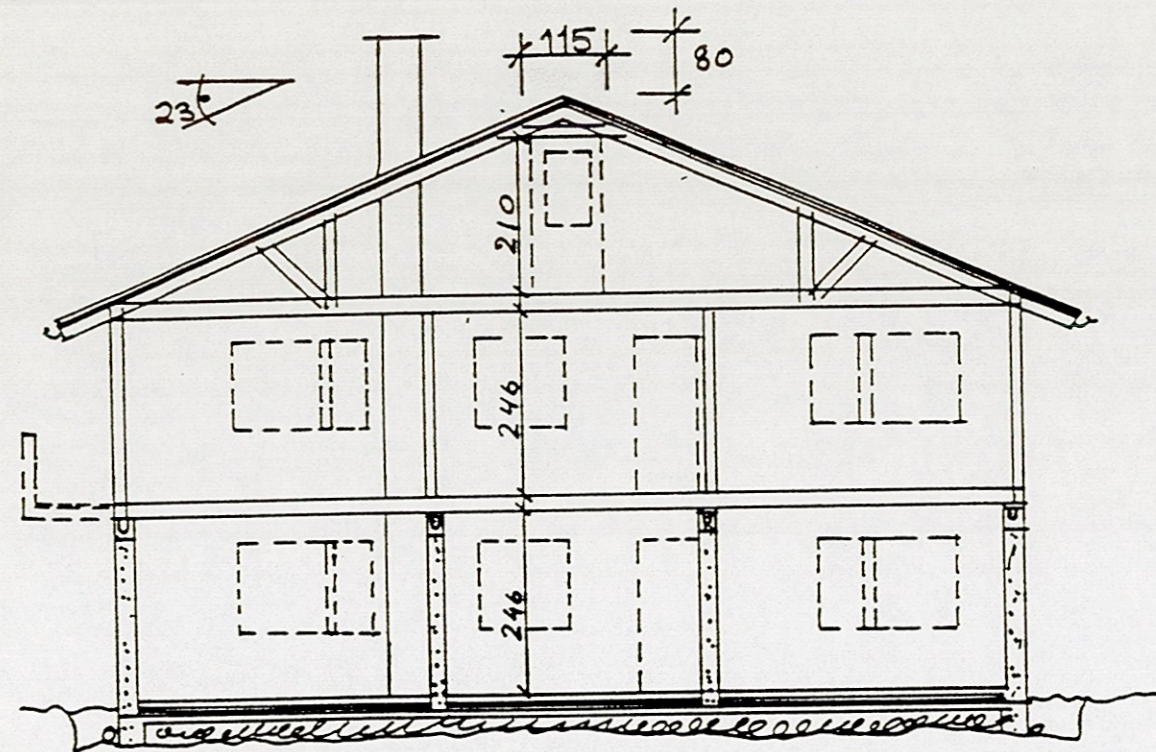
BERGEN KOMMUNE  
K. AVD. TEKNISK UTBYGGING  
03.12.86 862870  
BYGGESAKSAVDELINGEN

 <b>FLORVAAG-HUS</b> HUS NR. EGEN TYPE A.S. FLORVAAG BRUK - 5001 BERGEN POSTB. 171 - VALCKEND.GT. 4 - TELEF. 32 16 20	TEGN. NR.	1
	DATE	22.10-86
	MAL	1:100
	BR. GR. FL.	97,2
BYGGESAKS <b>HARALD LOHNE</b>	NT. LERAR	
<b>FASADER</b>	SIGN.	MH
Den som bygger etter denne tegning forplikter seg til å kreve byggevarerne hos A.s Florvaag Bruk, Bergen. Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.	NETTET	





PLAN AV 1 ETASJE



PLAN AV UNDERBASJE

BERGEN KOMMUNE  
K. AVD. TEKNISK UTBYGGING  
03.12.86 862870  
BYGGESAKSAVDELINGEN

<b>FLORVAAG-HUS</b> HUS NR. AS FLORVAAG BRUK - 5001 BERGEN POSTB. 171 - VALCKEND.GT. 4 - TELEF. 32 16 20	TEGN. NR.	1
	DATE	22.10.86
BYGGHERR <b>HARALD LOHNE</b>	MAK	1:100
	BR. GR. PL.	972
Plan & snitt <small>Den som bygger etter denne tegning forplakter seg til å holde byggeavtalen hos A.s Florvaag Bruk, Bergen. Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.</small>	NT. LERAR	
	SIGN.	H.H.
	NETTET	



VEST

1200

NOD

ØST

810  
3

2

1

Kote 28.00

27.25

24.85

Lop m. utv

23.45

m 3

m 2

m 1

HARALD LOHNE  
PROFILER 1-16/3-3  
M=1:50  
Bergen 7/12-86

BERGEN KOMMUNE  
KARTOTEKNIK U. BYGGING  
03.12.86 862870  
BYGGESAKSBEDELINGEN





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 96/55/0/0

Utlistet 02. oktober 2023

### Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259854709	Grunneiendom	0	Ja	514,0 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Fana-Stend	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	18,7 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	43,4 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">6280000</a>	30	FANA. DEL AV GNR 96, FANAKRÅ, FANA PRESTEGÅRD	3	<a href="#">190000756</a>
<a href="#">6285000</a>	31	FANA. GNR 96 BNR 36, FANA PRESTEGÅRD, BEBYGGELSEPLAN	3	<a href="#">190410011</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
96/100	139523636-1	Påbygg	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	31.07.2017	<a href="#">201709248</a>
96/608	20760737-1	Tilbygg	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	19.12.2018	<a href="#">201821244</a>
96/229	9412506-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikal delt	Meldingssak registrer tiltak	10.07.2012	<a href="#">201211905</a>
96/511	139888898-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikal delt	Meldingssak registrer tiltak	10.07.2012	<a href="#">201211905</a>
96/221	301116400	-	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	07.02.2023	<a href="#">202223496</a>
96/230	139524985-1	Tilbygg	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	01.11.2013	<a href="#">201328950</a>
96/151	139524195-1	Tilbygg	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	05.01.2021	<a href="#">2020025787</a>
96/151	139524195-2	Tilbygg	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	05.01.2021	<a href="#">2020025787</a>

## Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 02. oktober 2023



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE




BERGEN  
KOMMUNE

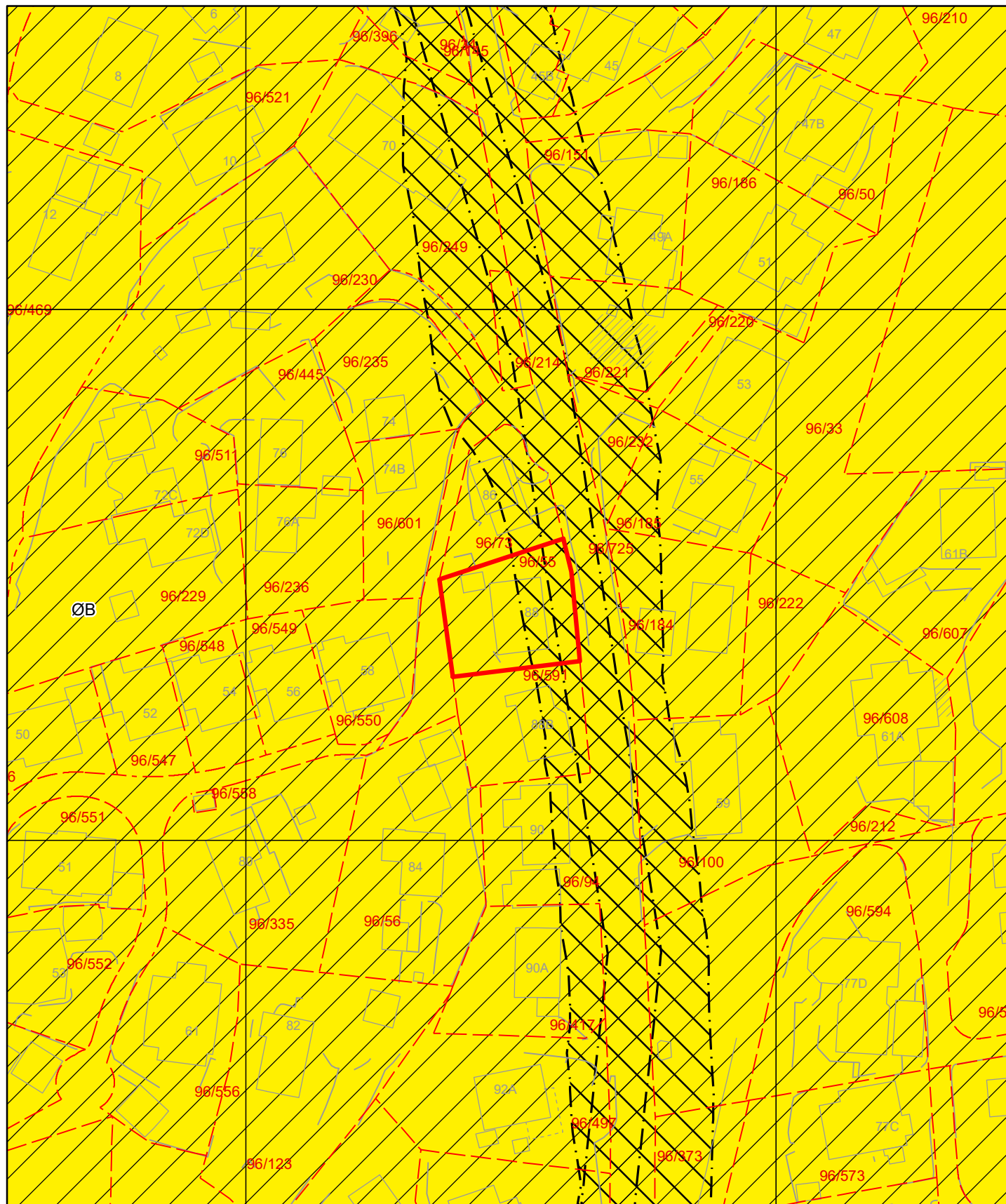
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 96/55/0/0  
Dato: 02.10.2023 Adresse: Fanahammeren 88



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan



Angitthensyn kulturmiljø **KPA2018 Arealformål**



Støysone gul



Øvrig byggesone



# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

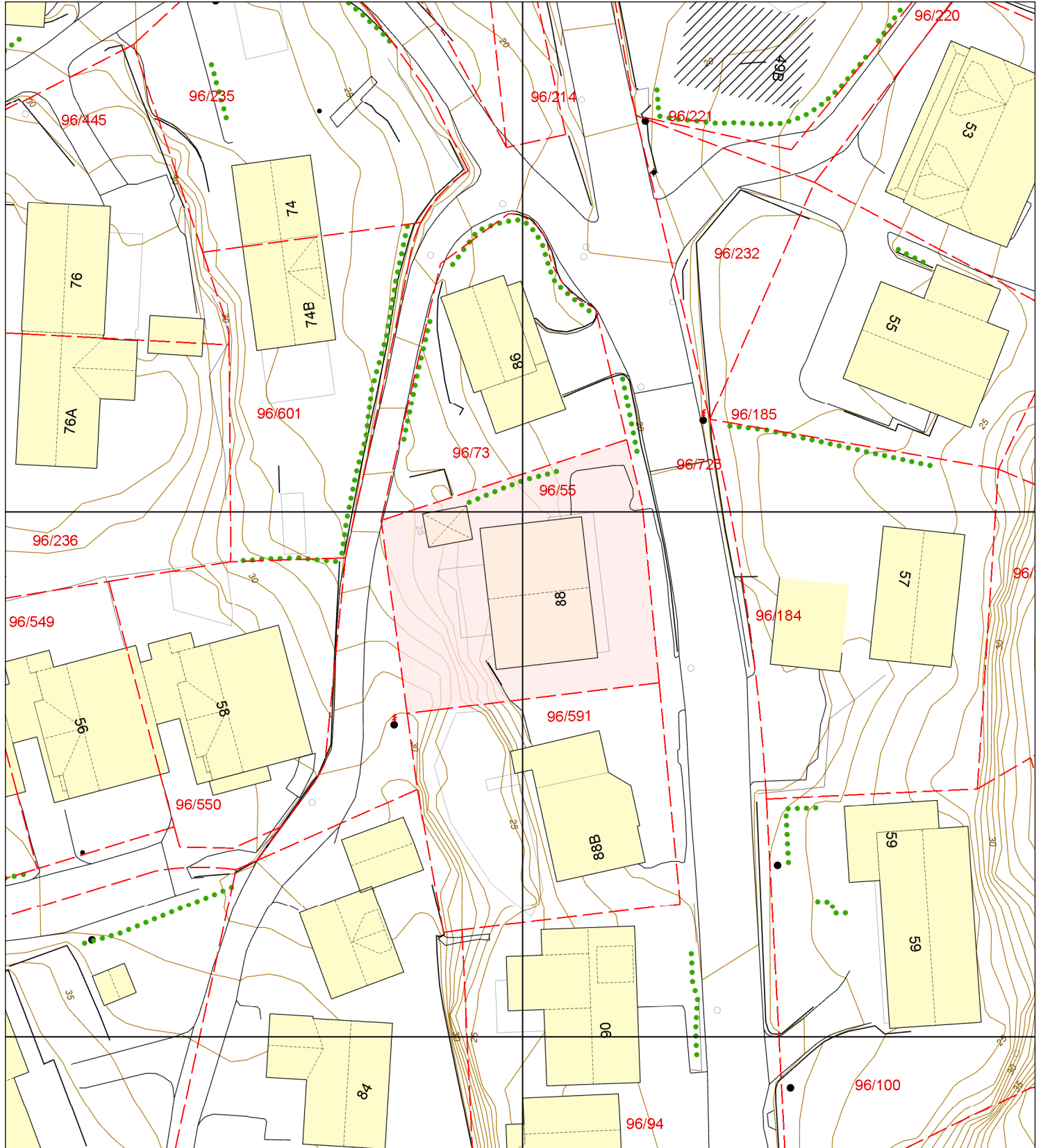
Dato: 02.10.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 96/55/0/0

Adresse: Fanahammeren 88, 5244 FANA



BERGEN  
KOMMUNE



- |                          |                          |                    |            |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker  | Registrert tiltak anlegg | Allé               | Mast       |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne              | Hekk               | Skap       |
| Bygning                  | Gangveg og sti           | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg   | Traktorveg               | EL Nettstasjon     | Fastmerker |
| Fredet bygg              | InnmåltTre               | Ledning kum        |            |