

Tilstandsrapport

 Tyrs vei 11, 5173 LODDEFJORD

 BERGEN kommune

 gnr. 124, bnr. 451

Areal (BRA): Enebolig 152 m²



Befaringsdato: 05.10.2023

Rapportdato: 19.10.2023

Oppdragsnr.: 18601-1493

Referansenummer: DW5341

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst AS



Gyldig rapport
19.10.2023

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Roar Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
roar@kristoffersentaksering.no
934 22 416



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i plast. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og takrenners tetthetsfunksjon ikke mulig å kontrollere mot drypplekkasjer.
Generelt bør takvann bortledes fra eldre grunnmur.
Det er støpejern til bakke.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betong på gavl-vegger, konstruksjoner fra byggeår.
Fasade/kledning bordkledning og pusset/malt på gavl vegger. Det er ikke utenkelig at kledning kan ha blitt påforet da konstruksjon er en del ut-forbi grunnmur. Vi kjenner ikke historikk eller tiltak.
Det er foretatt stikktagning i kledning med kniv/spiss gjenstand. Det ble ikke funnet råte/neysatt funksjon utover det en kan forvente av alder.
Byggeperiode:
1969-85: Vanlig med 10-15 cm mineralull.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft er befart fra luke og har begrenset kontrollmulighet. Tre-sperrekonstruksjon. Fra byggeår.
Tilleggsisolert ,med mineralull over glassvatt fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolerglass får redusert effekt jevnlig ıla årene og er etter 25 år ca. 40% redusert isolasjons evne.
Punktering kan begynne og oppstå for isolerglass som er over 25-30 år og normalt vedlikeholdt.
Bygningen har tre hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong på 2,8 kvm.
Dekke: betong, malt. Takoverbygget.
Rekkverkshøyde (cm): ca. 94
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 3,8
Betongtrapp med tre trinn til hovedytterdør.
Vanlig forringelse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av parkett, betong og beleg. Veggene har malte plater. Innvedige tak har malte takplater, strukket lerret eller lignende i trappegang.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fall forhold på bad). Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.

Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på) i stue (mm): 31

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet av tre. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 31.

Hygrometer måling.

Kombinasjonen av høy luftfukt og kalde yttervegger gir fare for kondens og muggvekst. Luftfukten bør reduseres, evt. bør temperaturen på ytterveggene heves, evt. begge deler. fukten ved kalde flater bør holde seg under 75%. I kjølige rom (12-17 °C) bør den holdes under 60%. Boligen har malt tretrapp.
Innvedig har boligen finerte/glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad er blitt noen år. Alder er ikke kjent. Aktuell byggeforskrift er sannsynligvis byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. NB:

Da bad ikke har vært i bruk på en stund kan dette påvirke våre målinger og derfor ingen garanti for at bad vil fungere med mye bruk over tid.

Vaskerom

Vi kjenner ikke alder for vaskerom. Sannsynligvis iht. byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger. Utidsmessig kvaliteter.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. NB:

Da vaskeommet ikke har vært i bruk på en stund kan dette påvirke våre målinger og derfor ingen garanti for at våtrommet vil fungere med bruk over tid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Waterguard (fuktsensor) med stengeventil bør monteres, samt komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Rørnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det forelå ingen dokumentasjon for utførelsen.

Stoppekran er merket og fungerer.

Det er avløpsrør av plast og i soilrør. Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Boligen har naturlig ventilasjon. Dagens krav har balansert ventilasjon med frist til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften og fjerner fukt. Du får lun temperatur og et sunnere inneklima - uten kald trekk og innestengt lukt. Dessuten er faren for fuktskader og kondens minimal.

Balansert ventilasjon er til fordel for de som er plaget av allergi eller astma, og er sensitiv for støv. Det er viktig å ha nok til-luft for å få tiltenkt funksjon/godt inneklima.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Automatsikringer i sikringsskap. Kursfortegnelse på dør/i skap.

Det er luftspenn/inntak i luft. Dagens boliger har i bakke. Sårbart over tid.

Eiere skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet.
- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC- pulver.
- Skum- eller vannapparat på min 9 liter.
- Skum eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn (stein og kan virke som fast fjell på deler).

Grunnforhold er ikke kontrollert da de ligger skjult i bakke.

Dreneringen er fra 1964. Drenering under bakke mot grunnmur er ikke mulig å kontrollere visuelt og vi har liten kunnskap om utførelse eller om det er utført endringer ilarårene i regi av tidligere eiere. Drenering fra byggeår/fra en tid før det ble vanlig med drenerende masser/fuktsikring mot grunn.

Bygningen har betonggrunnmur. Utvendig pusset/malt.

Blindkjeller med to kammer/rom. Befart fra lukeåpning da det ikke var god tilkomst inn luke. Det var litt lagring innforbi/plate.

Dagens krav har fall vekk fra bolig i min 2 m for bortledning av overflatevann.

Terrengforhold rundt bygning:

Renne mellom gavl og fjell/berg knaus. Asfaltert i front/flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det var ikke mulighet for vanntest da anlegg er defekt etter forstsprenning.

Ledningsnett er skjult i bakke. Det er ikke opplyst om oppgraderinger siste årene. Rørnett er i midtre del av forventet levetid. Pga. alder er det ikke uvanlig at det kan oppstå behov for oppgraderinger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
	Etasje	104	104	0
	Kjeller	48	30	18
	Sum	152	134	18

[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

Hobbyrom nede er innredet og brukt som soverom. Disp rom nede er fjernet/vegg ikke montert og gang utvidet til hall. Det er søknadspliktig å endre S-rom til P-rom.

Tegninger er fremlagt etter befaring og vi har kun vår skisse lagd på stedet som sammenligningsgrunnlag. Det vil si at det kan være detaljer som vi ikke har mulighet for å kontrollere (slik vi hadde hatt om tegninger forelå før befaring).

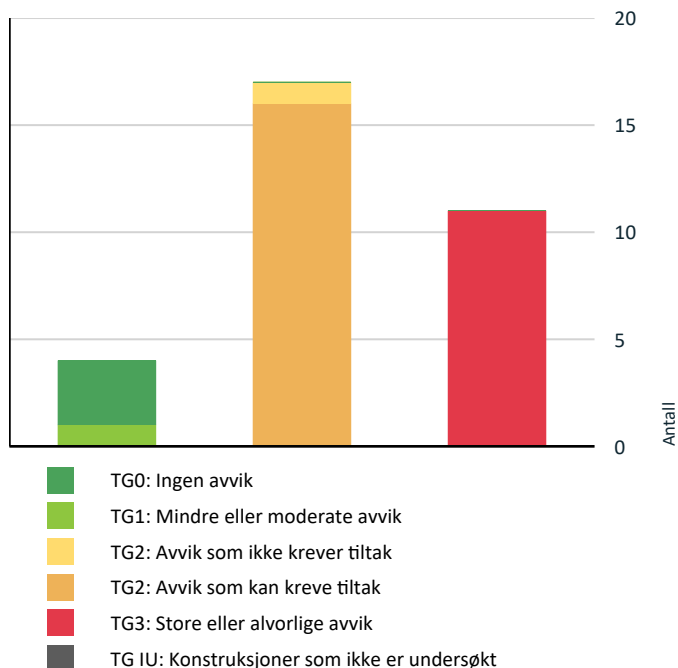
Endring:

Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011).

Det er søknadspliktig å endre på bærekonstruksjoner. Vi kjenner ikke til vurderinger/tiltak som er utført ifb. med endringer på planløsning.

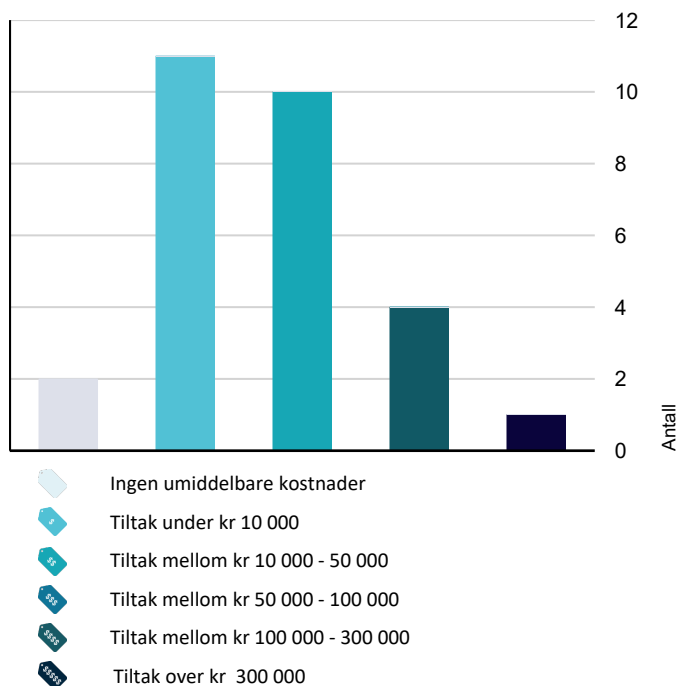
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Leiligheten var tom på befaringsdagen og har vært utleid over en lengre periode og bruk-slitasje må forventes.

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 påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker på sutak flere steder. Ved fuktmåling/stikktagning med Protimeter målte vi over 15 %.

Ved fuktmålinger fra 15-16% % er det grobunn for sopp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende tetting rundt vindu i kjeller.
Fuktmerker/slitasje på innvendig foring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Svertesopp som følge av høy fukt over tid i kjeller.
Gulning i trappegang.

Kostnadsestimat: Over 300 000

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

Hygrometer måling.

Kombinasjonen av høy luftfukt og kalde yttervegger gir fare for kondens og muggvekst. Luftfukten bør reduseres, evt. bør temperaturen på ytterveggene heves, evt. begge deler. fukten ved kalde flater bør holde seg under 75%. I kjølige rom (12-17 °C) bør den holdes under 60%.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler rekkverk i nedre del. Det er bruk slitasje i trinn/noen sår.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er riss på fuger. Det er misfarget fuger/svertesopp. Det mangler stedvis elastisk masse i hjørner. Defekt dusjbatte. Det mangler tettemasse mellom benk/vask og vegg. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Litt limslipp ved sluk, noen merker på gulv. Vegger uten fuktsikring på bunn av plater (dagens montering hvor drypplist er montert/dryppkant fuktsikret.)



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Vannlekkasje. Ukjent om årsak er utbedret. Løst batteri.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Blyteking ved skorsteinsgjennomføring er sårbar mot vær og vind. Ofte uten to trinns teking på eldre konstruksjoner. Det mangler snøfanger over der det er naturlig ferdse. Ytterteking er blitt noen år og har forringelse på struktur/overflate. Litt mosegro.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne ved opplegg/innang har avrenning til overflate og bortledes via gavl vegg/terreng/renne. Det vil oppstå is ved vinterstid. Det er registrert igjettetting til bakke/i overgang støpejern.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mangler beslag løsning under dør. Eldre dør med litt slitasje og dør nærmer seg moden for å skiftes.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er malingsflassing på toppbord. Det er alger/grønske på overflater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Rødt og høy aktsomhetsgrad.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Vi har ikke sett monteringsveiledning for denne ovnen, men den mangler bredde som normalt er minst 5 cm fra dørens åpningsbredde.

Det er rennemerker på skorstein.

TC 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenen uten hvitevarer. Fuktskjolder på sokkel og svellinger i nedre kant.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

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

Slitasjemerker/slitasje er registrert på overflater.
Manglende ventil deksel. Sår på strie.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

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

Sprekk på rør under vask.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er avvik:

Defekt luke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ikke sluk i rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Automatsikringer i sikringsskap. Kursfortegnelse på dør/i skap.

Det er luftspenn/inntak i luft. Dagens boliger har i bakke. Sårbart over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Salt-utslag flere steder som tegn på langsiktig fuktgjennomtrengning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

Blindkjeller med luke høyt på vegg uten tilkomst og ikke befart utover lukeåpning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Informasjon fra edr.

Anvendelse
Bolig for beboelse.

Takrenner og nedløp i plast. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og takrenners tetthetsfunksjon ikke mulig å kontrollere mot drypplekkasjer. Generelt bør takvann bortledes fra eldre grunnmurer. Det er støpejern til bakke.



UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

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

Blytekking ved skorsteinsgjennomføring er sårbar mot vær og vind. Ofte uten to trinns tekking på eldre konstruksjoner. Det mangler snøfanger over der det er naturlig ferdsel. Yttertekking er blitt noen år og har forringelse på struktur/overflate. Litt mosegroe.

Konsekvens/tiltak

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

Snøfangere bør monteres der det ferdes under. Eldre yttertekking har risiko for at det kan oppstå utettheter og krever jevnlig kontroll av tak for unngå dette.

Utettheter er sårbar og setter undertekking/sutak på prøve og fuktskader kan oppstå. Mosegroe forringer stein og kan føre til fuktinntrengning til undertak og bør fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

TG 2



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne ved opplegg/inngang har avrenning til overflate og bortledes via gavl vegg/terreng/renne. Det vil oppstå is ved vinterstid. Det er registrert igjentetting til bakke/i overgang støpejern.

Konsekvens/tiltak

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

Det må stakes der det er tett mot bakke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betong på gavl-vegger, konstruksjoner fra byggeår.

Fasade/kledning bordkledning og pusset/malt på gavl vegger. Det er ikke utenkelig at kledning kan ha blitt påført da konstruksjon er en del ut-forbi grunnmur. Vi kjenner ikke historikk eller tiltak.

Det er foretatt stikktagning i kledning med kniv/spiss gjenstand. Det ble ikke funnet råte/nedsett funksjon utover det en kan forvente av alder.

Byggeperiode:

1969-85: Vanlig med 10-15 cm mineralull.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft er befart fra luke og har begrenset kontrollmulighet. Tre-sperrekonstruksjon. Fra byggeår. Tilleggsisolert ,med mineralull over glassvatt fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker på sutak flere steder. Ved fuktmåling/stikktagning med Protimeter målte vi over 15 %.

Ved fuktmålinger fra 15-16% % er det grobunn for sopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er målt høyt fuktinnhold i trevirke og det er grobunn for sopp/råte og årsak til utetthet bør undersøkes. Det kan være utett undertekking (det bør i så fall utføres lokal utbedring) eller det kan skyldes lav utluftning av loftet (kombinasjon med isolasjonsmengde/konstruksjon). Nøyere undersøkelse anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

! TG 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolerglass får redusert effekt jevnlig 15-20 år og er etter 25 år ca. 40% redusert isolasjons evne. Punktering kan begynne og oppstå for isolerglass som er over 25-30 år og normalt vedlikeholdt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende tetting rundt vindu i kjeller. Fuktmerker/slitasje på innvendig foring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak på enkelte vinduer. Sålebensbeslag/vannbord bør monteres for å hindre fuktinntrengning til mur/konstruksjon. Vinduer må tettes i overgang mur slik at tettesjikt/klimaskjerm fungerer. Fyll/male foring.

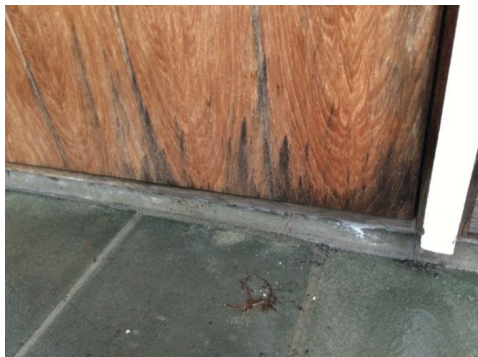
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

! TG 2

Bygningen har tre hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler beslag løsning under dør. Eldre dør med litt slitasje og dør nærmer seg moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/ev skiftes ut. Beslag monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Balkong på 2,8 kvm.

Dekke: betong, malt. Takoverbygget.

Rekkverkshøyde (cm): ca. 94

Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 3,8



Vurdering av avvik:

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

Det er malingsflassing på toppbord. Det er alger/grønske på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Alger/grønske på overflater bør kraftvaskes/skures. Toppbord bør behandles/males. Åpninger i rekkverk fungerer som stige for barn og er såpass store at de bør tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

! TG 1

Betongtrapp med tre trinn til hovedytterdør. Vanlig forringelse.

INNSENDIG

Overflater

! TG 3

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte takplater, strukket lerret eller lignende i trappegang.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Svertesopp som følge av høy fukt over tid i kjeller. Gulning i trappegang.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

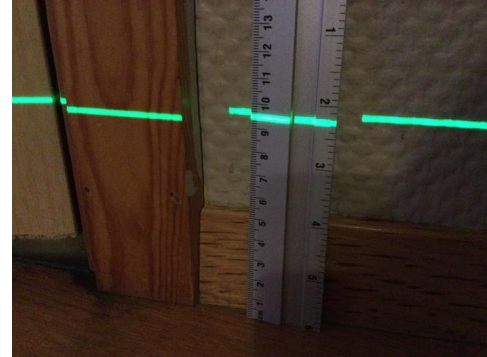
Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fall forhold på bad). Vi har kun brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.

Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på) i stue (mm): 31



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

TG 2

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



Vurdering av avvik:

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

Rødt og høy aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Vi har ikke sett monteringsveiledning for denne ovnen, men den mangler bredde som normalt er minst 5 cm fra dørens åpningsbredde. Det er rennemerker på skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vi kjenner ikke årsak til rennemerker, men oppstår ofte ved høyt fuktinnhold i skorstein. Nøyere undersøkelse og vurdering av tiltak anbefales. Ildsikringsplate på gulv i front av ilegging av ved er for liten og er målt til ca cm:

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 3

Gulvet av tre. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 31.

Hygrometer måling.

Kombinasjonen av høy luftfukt og kalde yttervegger gir fare for kondens og muggvekst. Luftfukten bør reduseres, evt. bør temperaturen på ytterveggene heves, evt. begge deler.

fukten ved kalde flater bør holde seg under 75%. I kjølige rom (12-17 °C) bør den holdes under 60%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Hygrometer måling.

Kombinasjonen av høy luftfukt og kalde yttervegger gir fare for kondens og muggvekst. Luftfukten bør reduseres, evt. bør temperaturen på ytterveggene heves, evt. begge deler.

fukten ved kalde flater bør holde seg under 75%. I kjølige rom (12-17 °C) bør den holdes under 60%.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det anbefales at det utføres sopp analyse. Merk:

Hussopp er et samlingsnavn på et 30-talls ulike sopper som angriper og bryter ned tre. Den farligste av disse er ekte hussopp. Hvis den får feste seg i et hus så får det ofte store konsekvenser. Fukt og muggsopp-skader er ansett som den viktigste negative helsefaktoren i innemiljøet. Den kan forverre helesproblemer som astma, bronkitt og kronisk betennelse i neselimplinnen/luftveisrelaterte sykdommer. Det må forventes tiltak og utskiftninger av konstruksjoner.

Kostnad er vanskelig å vurdere og kan avvike en del.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler rekkverk i nedre del. Det er bruk slitasje i trinn/noen sår.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Trinn er moden for å bli pusset ned/lakket/malt, ev. annen oppgradering av trinn (etter behov).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen finerte/glatte dører.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Det er behov for å flikke/male lister. Dørers slitasje skiftes etter behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

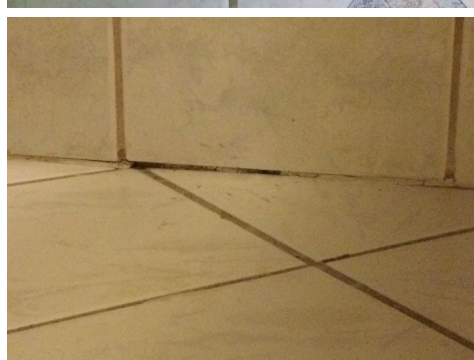
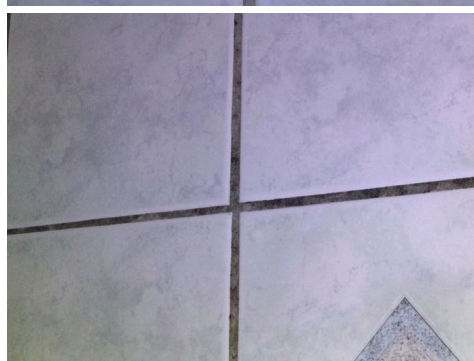
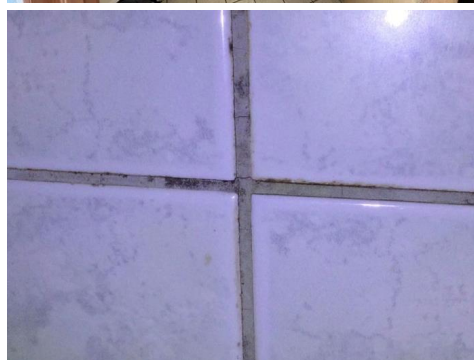
Generell

TG 3

Bad er blitt noen år. Alder er ikke kjent.

Aktuell byggeforskrift er sannsynligvis byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er riss på fuger. Det er misfarget fuger/svertesopp. Det mangler stedvis elastisk masse i hjørner. Defekt dusjbatteri. Det mangler tettemasse mellom benk/vask og vegg. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet.

Konsekvens/tiltak

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

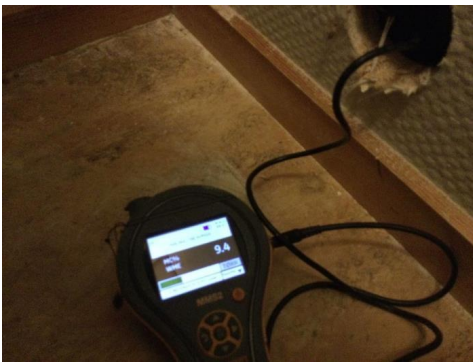
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. NB:

Da bad ikke har vært i bruk på en stund kan dette påvirke våre målinger og derfor ingen garanti for at bad vil fungere med mye bruk over tid.



Vurdering av avvik:

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

Litt limslipp ved sluk, noen merker på gulv. Vegger uten fuktsikring på bunn av plater (dagens montering hvor drypplist er montert/dryppkant fuktsikret.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Levetid er forventet å være utgått og våtrommet er modent for å oppgraderes.

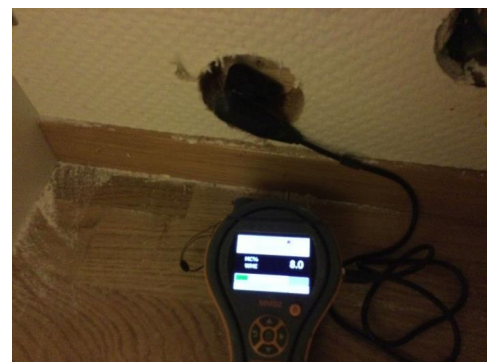
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. NB:

Da vaskeområdet ikke har vært i bruk på en stund kan dette påvirke våre målinger og derfor ingen garanti for at våtrommet vil fungere med bruk over tid.



ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Vi kjenner ikke alder for vaskerom. Sannsynligvis iht. byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger.

Utidsmessig kvaliteter.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Waterguard (fuktsensor) med stengeventil bør monteres, samt komfyrvakt.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken uten hvitevarer. Fuktskjolder på sokkel og svellinger i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Andre tiltak:

Hvitevarer må bekostes/kjøpes og monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 3

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Defekt knapper (kan brukes). lite/ingen trekk ved test.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom



Vurdering av avvik:

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

Slitasjemerker/slitasje er registrert på overflater. Manglende ventil deksel. Sår på strie.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

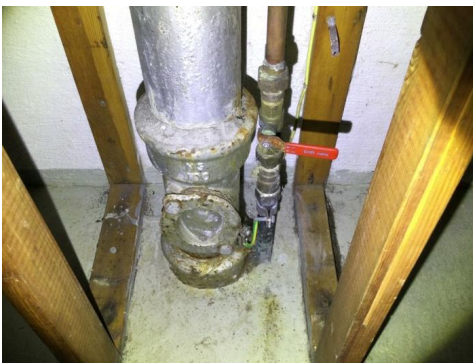
TG 3

Innvendige vannledninger er av kobber. Det meste av rørrettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Rørrnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det forelåg ingen dokumentasjon for utførelsen.

Stoppekran er merket og fungerer.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke tilgjengelig.

Vannlekkasje. Ukjent om årsak er utbedret. Løst batteri.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kjøkken batteri må strammes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast og i soilrør. Det meste av rørrettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.



Vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Sprekk på rør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

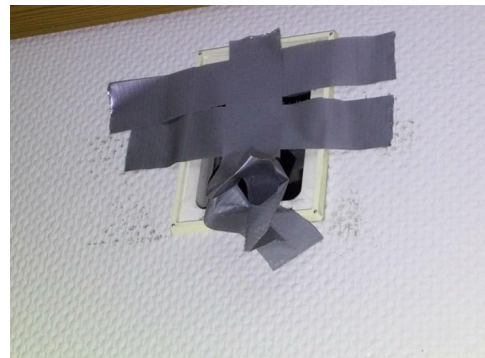
Sprekk på rør og det er behov for lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon. Dagens krav har balansert ventilasjon med frist til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften og fjerner fukt. Du får lun temperatur og et sunnere inneklima - uten kald trekk og innestengt lukt. Dessuten er faren for fuktskader og kondens minimal. Balansert ventilasjon er til fordel for de som er plaget av allergi eller astma, og er sensitiv for støv. Det er viktig å ha nok til-luft for å få tiltenkt funksjon/godt inneklima.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Defekt luke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte luke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Tilstandsrapport



Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Ikke sluk i rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Dagens krav til bereder hvor det må være fuktsikring da det ikke er sluk i rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 forenklete 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.

Automatsikringer i sikringsskap. Kursfortegnelse på dør/i skap. Det er luftspenn/inntak i luft. Dagens boliger har i bakke. Sårbart over tid.

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)
Vi kjenner ikke til når det er utført oppgraderinger på elektrisk nett/stikkontakter/brytere/kapasitet.
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?

Ukjent

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?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Ja

Det elektriske anlegget er moden for utvidet EL-kontroll/EL-takst (inkl kontroll med Termo kamera av varmekilder, sjekk av downlight, mm). Vi anbefaler alle anlegg med kontroll for over 5 år siden å kontrolleres. En enkel el-kontroll friskmelder ikke anlegget og her bør en utvidet gjennomgang (NEK 405.20 ELtakst sertifisering/DNV) av anlegget utføres.

En bygnings-takstmann/Takst ingeniør er ikke godkjent som el-kontrollør/el-takstmann. Begrenset med kapasitet opp mot dagens leve-stil og dagens krav. Pga vannlekkasje kan det ikke utelukkes umiddelbare tiltak i området lekkasjen har vært i.



Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Eiere skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet.
- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC- pulver.
- Skum- eller vannapparat på min 9 liter.
- Skum eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.

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 Vi kjenner ikke alder. Grønt nivå skal ha nok trykk ennå. Anbefales å skiftes hvert 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Vi anbefales å skifte røykvarsler hvert 5 år, samt skifte av batteri hvert år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn (stein og kan virke som fast fjell på deler). Grunnforhold er ikke kontrollert da de ligger skjult i bakke.

Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1964. Drenering under bakke mot grunnmur er ikke mulig å kontrollere visuelt og vi har liten kunnskap om utførelse eller om det er utført endringer iltå årene i regi av tidligere eiere. Drenering fra byggeår/fra en tid før det ble vanlig med drenerende masser/fuktsikring mot grunn.



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Salt-utslag flere steder som tegn på langsiktig fuktgjennomtrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur. Utvendig pusset/malt. Blindkjeller med to kammer/rom. Befart fra lukeåpning da det ikke var god tilkomst inn luke. Det var litt lagring innforbi/plate.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blindkjeller med luke høyt på vegg uten tilkomst og ikke befart utover lukeåpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Befares nærmere etter behov. Ingen store symptomer på fuktinntrengning oppdaget fra lukeåpning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

TG 3

Dagens krav har fall vekk fra bolig i min 2 m for bortledning av overflatevann.

Terrengforhold rundt bygning:

Renne mellom gavl og fjell/berg knaus. Asfaltert i front/flatt.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL), og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det var ikke mulighet for vanntest da anlegg er defekt etter forstspengning.

Ledningsnett er skjult i bakke. Det er ikke opplyst om oppgraderinger siste årene. Rørnett er i midtre del av forventet levetid. Pga. alder er det ikke uvanlig at det kan oppstå behov for oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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. Areallet 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)
Etasje	104	104	0	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Kjeller	48	30	18	Hall m/trapp , Soverom	Bod , Bod 2, Bod 3, Kott
Sum	152	134	18		

Kommentar

Takhøyde i stue (m): 2,44

Areal per rom (m²):

Entré 1,9

Gang 9

Stue 35,4

Kjøkken 9,3

Bad 2,9

Toalettrom 1,4

Vaskerom 4,6

Soverom 13,4 + 10,8 + 8,1

2. et:

Hall m/trapp ca. 19,5

Soverom 9,1

Bod 18,2

1. et: Vi har målt areal til 103,5 og rundet opp til hele kvm.

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Tilleggsmåling (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)

Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.

Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innvegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).

Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen.

Vurderinger opp mot skjult inn-kassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Hobbyrom nede er innredet og brukt som soverom. Disp rom nede er fjernet/vegg ikke montert og gang utvidet til hall. Det er søknadspliktig å endre S-rom til P-rom.

Tegninger er fremlagt etter befaring og vi har kun vår skisse lagd på stedet som sammenligningsgrunnlag. Det vil si at det kan være detaljer som vi ikke har mulighet for å kontrollere (slik vi hadde hatt om tegninger forelå før befaring).

Endring:

Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011).

Det er søknadspliktig å endre på bærekonstruksjoner. Vi kjenner ikke til vurderinger/tiltak som er utført ifb. med endringer på planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Eldre bygninger er bygget etter andre krav og byggemåter enn dagens. Det må forventes skeivheter (pga byggemåte), lav isoleringsevne opp mot dagens krav, mindre kapasitet på strøm/teknisk utstyr, mm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2023	Roar Kristoffersen	Takstingeniør
	Ole Kristvåg Pedersen	Megler
	Forsvarsbygg v/Trond Nordby	Rekvirent
	Thor Kaalaas	Forsvarsbygg

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	451		0	1443.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyrs vei 11

Hjemmelshaver

Forsvarsbygg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Loddefjord ved Hetlevikåsen.
Nabolagsprofil.
Offentlig transport: 80 m
Dagligvare: 60 m
Barnehager1.0 km: 2
Barnefamilier i grunnkrets: 40 %
Parkering på egen eiendom.

Adkomstvei

Privat til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Skjult rørnett. Vi kjenner ikke til alder eller om det er utført utskiftninger på rørnettet siden byggeår. Vann stengt på befaringsdato og ikke testet trykk.
Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger. Vi kjenner ikke til alder eller om det er utført utskiftninger på rørnettet siden byggeår.
Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Det er ikke opplyst om planer i området som berører denne eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen og busker/trær. Opparbeidelse mangler vedlikehold i de senere år.
Eiendommen er lett skrånende.

Tinglyste/andre forhold

Vannskade:

Det har vært frostsprengning av vannrør som følge av manglende oppvarming vinterstid når boligen stod tom. Det er følgeskader i kjeller.
Kommentarer: Det var fukt på innside vinduer i kjeller som tegn på høy luftfuktighet, samt det var typisk kjeller lukt.

Merk:

Insekter, spesielt sølvkre, skrukke troll og husedderkopp i kjeller, kan være et tegn på høy luftfuktighet.
Det ble registrert skrukke troll i boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Leiligheten har vært leid ut over lengre tid fra Forsvaret. Det eksisterer liten kunnskap om boligen og dens historikk. Dette må hensyntas.	Finnes ikke	0	Nei
Tegninger	19.10.2023	Tegninger er tilsendt oss etter befaring.	Gjennomgått	1	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 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/>

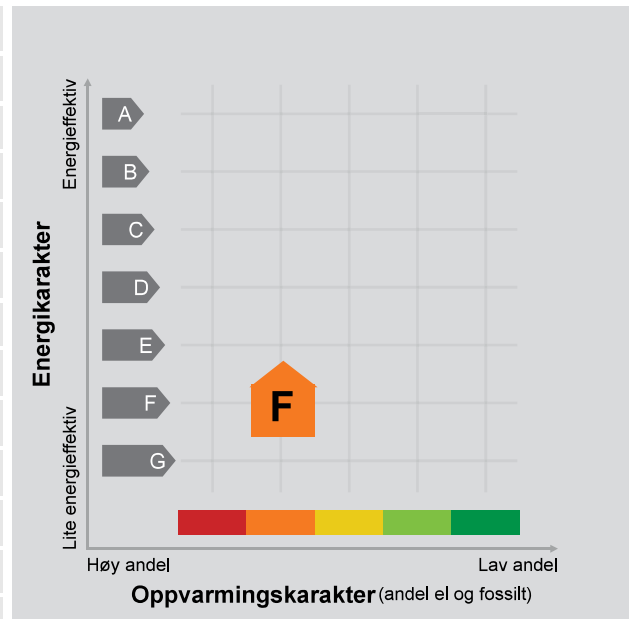
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DW5341>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tyrs vei 11
Postnummer	5173
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	451
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139816854
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	67328d02-b80d-4ab0-a4df-65993c0677fe
Dato	16.10.2023



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/451/0/0

Utlistet 17. 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
260321802	Grunneiendom	0	Ja	1 443,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40240000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, HETLEVIKSHØYDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.10.1963		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	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	99,9 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	0,1 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H190_1	M1 Haakonsvern og Knappen	99,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	82,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,7 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65680000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LODDEFJORD	202220520	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6080000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 12, 34 MFL., HETLEVIK	3	-
40640000	30	LAKSEVÅG. GNR 124, ENEBOLIGFELT HETLEVIKTOPPEN	3	-
40650000	32	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FORSVARETS EIENDOM	3	-
40340100	30	LAKSEVÅG. HETLEVIK, ENDRING REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN	3	-
40370000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, 11, 15 MFL., SØNDRE HETLEVIK	3	-
15680000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 124, 125 OG 126, BJØRNDALSPOLLEN/HAAKONSVERN	3	200506590

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk og flytrafikk 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 17. 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 begrensingslinje 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.

GRNR. 24, BR.NR.1 FORSLAG TIL REGULERING- OG BEBYGGELSESPLAN

FOR HETLEVIKHÖYDEN.

MÅL 1:1000.



KOMM.DEP.TET
04152 - 6 JULI 64

KOMM.DEP.TET
04152 - 5 AUG 63
D.

REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG

2762

Jacques

---+--- BEGRENSNINGSLINJE.






BERGEN
KOMMUNE

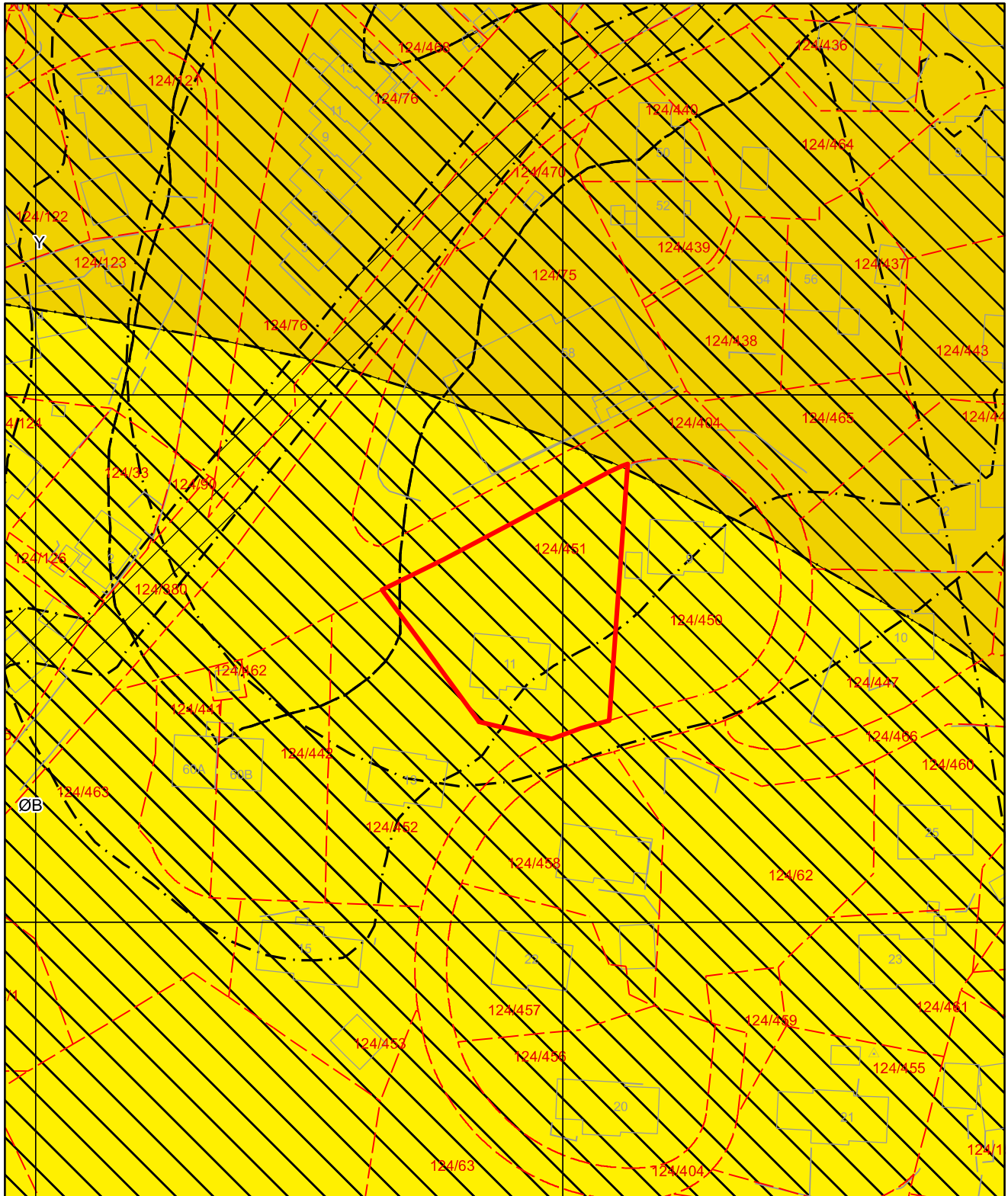
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/451/0/0
Dato: 17.10.2023 Adresse: Tyrs vei 11










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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Ytre fortettingssone
	Sikringsone	 Øvrig byggesone
	Støysone gul	
	Støysone rød	



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

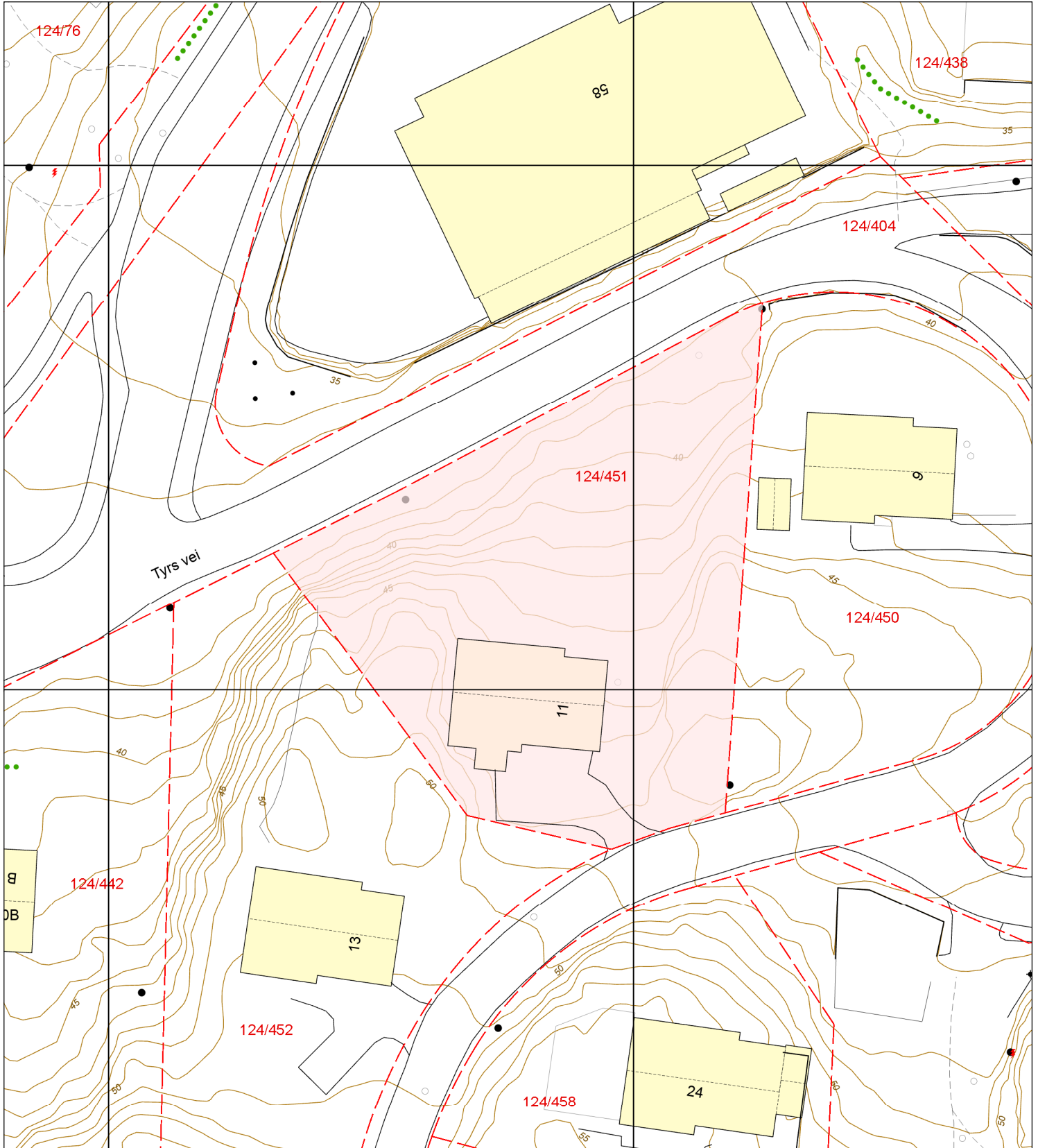
Dato: 16.10.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/451/0/0

Adresse: Tyrs vei 11, 5173 LODDEFJORD



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	



Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

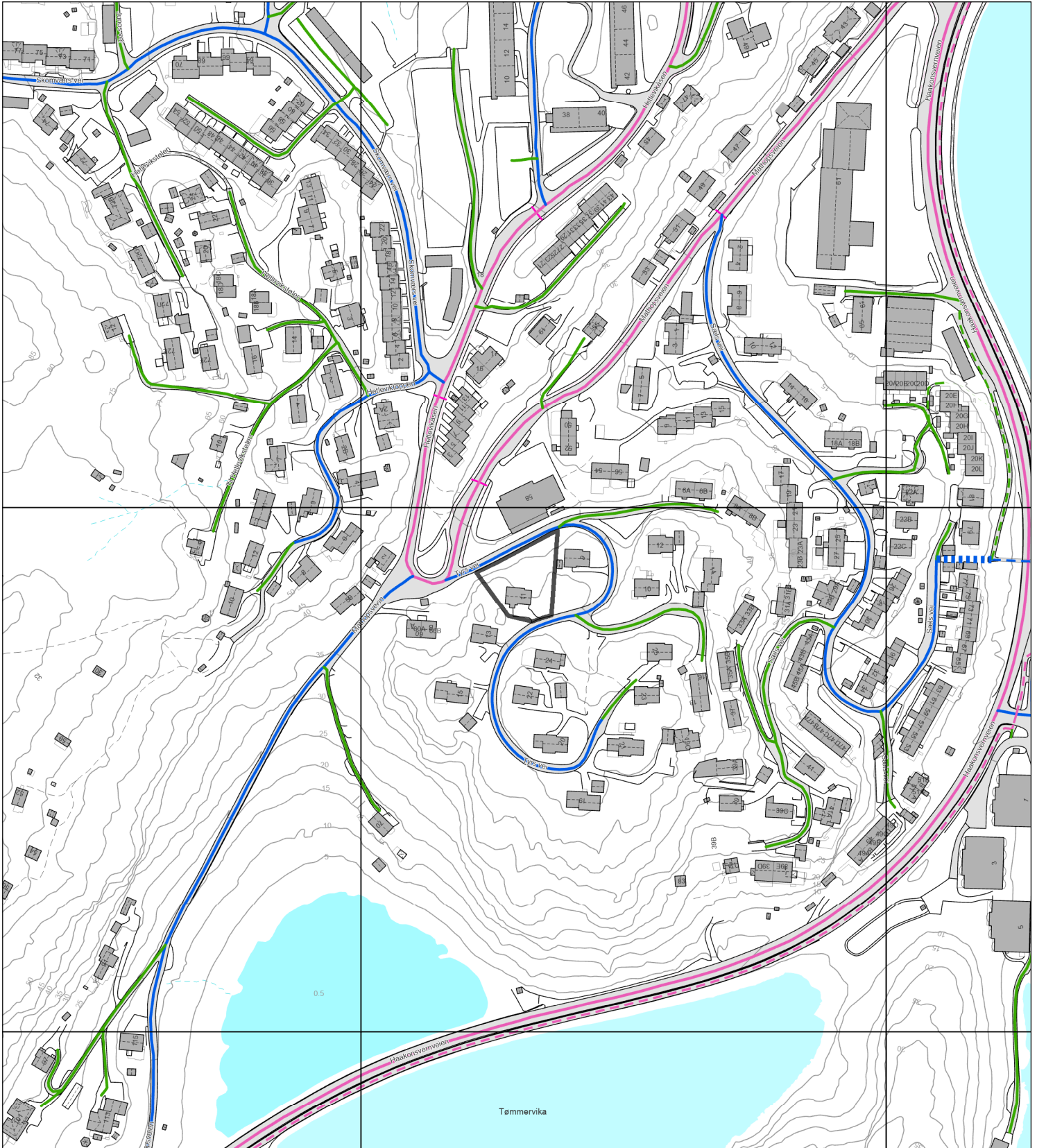
Dato: 16.10.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/451/0/0

Adresse: Tyrs vei 11, 5173 LODDEFJORD



BERGEN
KOMMUNE



Europaveg

Europaveg, tunnel

Riksveg

Riksveg, tunnel

Fylkesveg

Fylkesveg, tunnel

Kommunal veg

Kommunal veg, tunnel

Privat veg

Privat veg, tunnel

Gang-/sykkelveg, europaveg

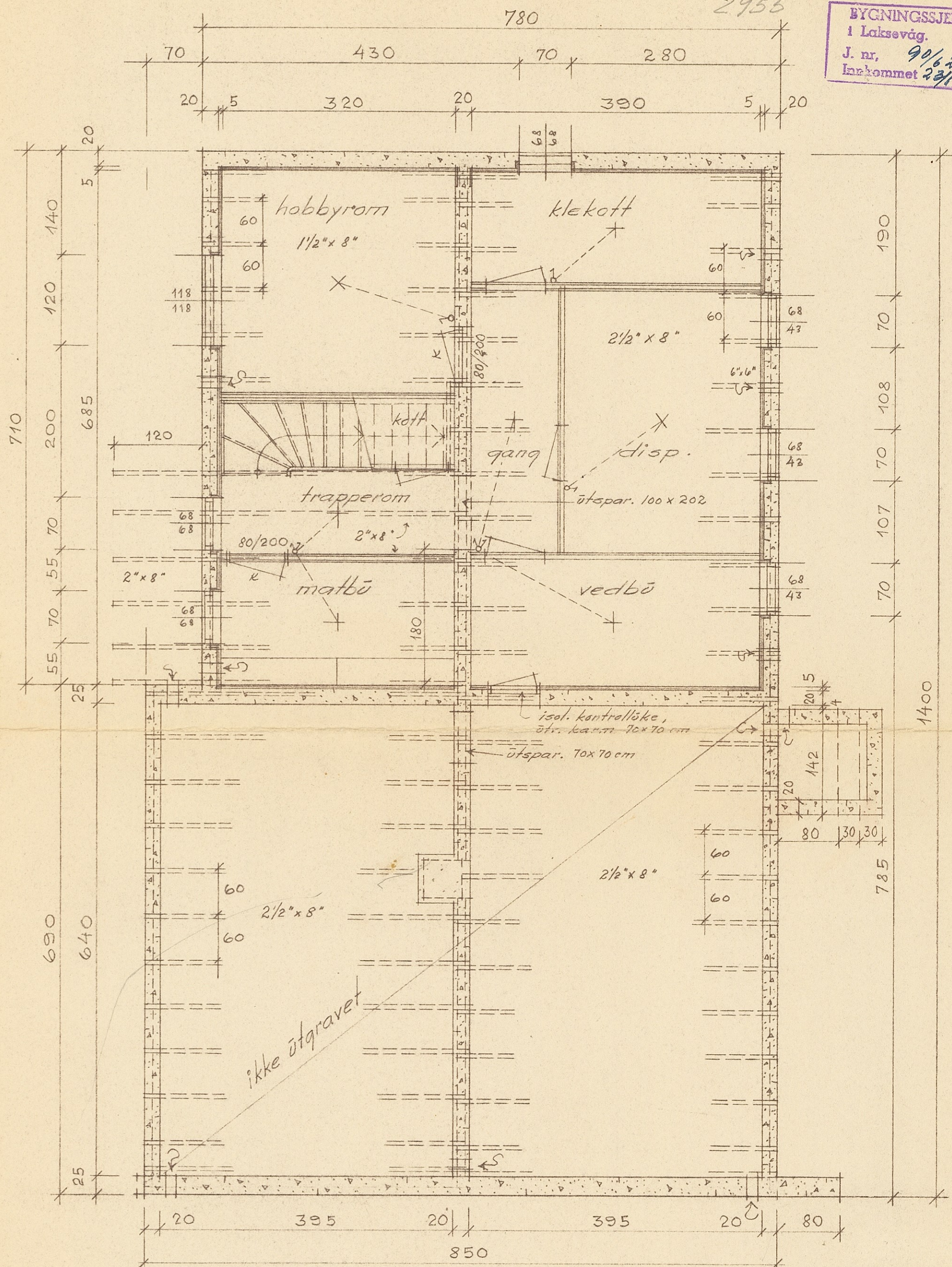
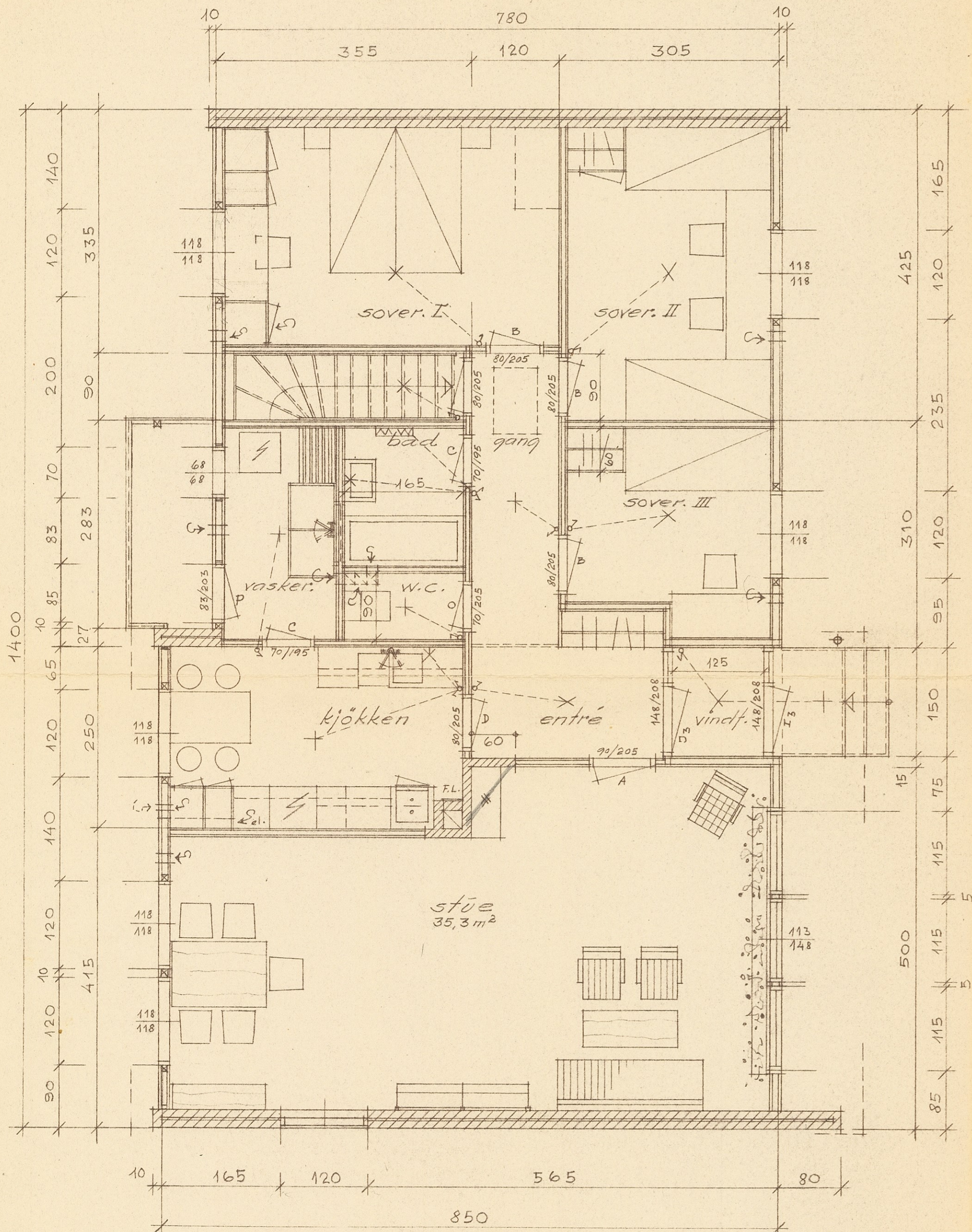
Gang-/sykkelveg, riksveg

Gang-/sykkelveg, fylkesveg

Gang-/sykkelveg, kommunal

Gang-/sykkelveg, privat

Bilferge, fylkesveg



BYGNINGSSJEFEN
i Laksevåg.
J. nr. 90/62.
Innkomet 23/1-62.

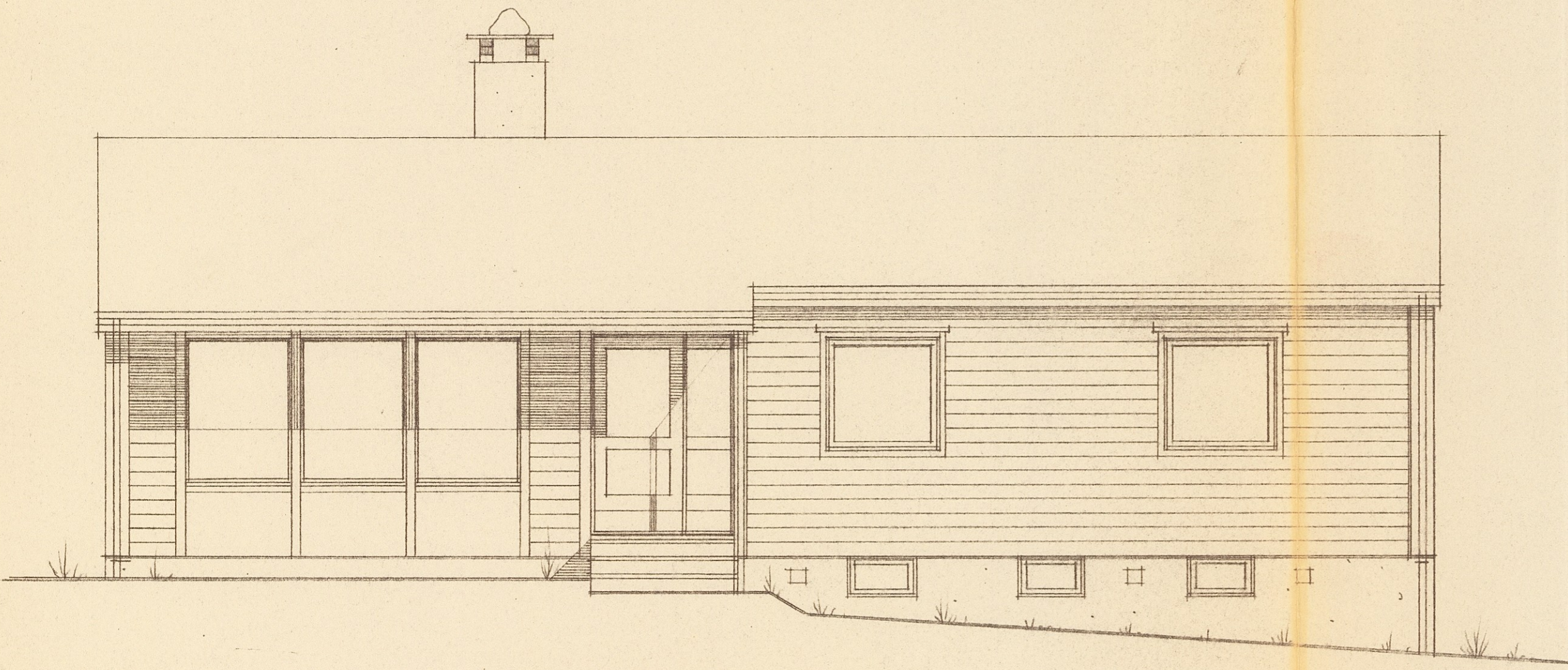
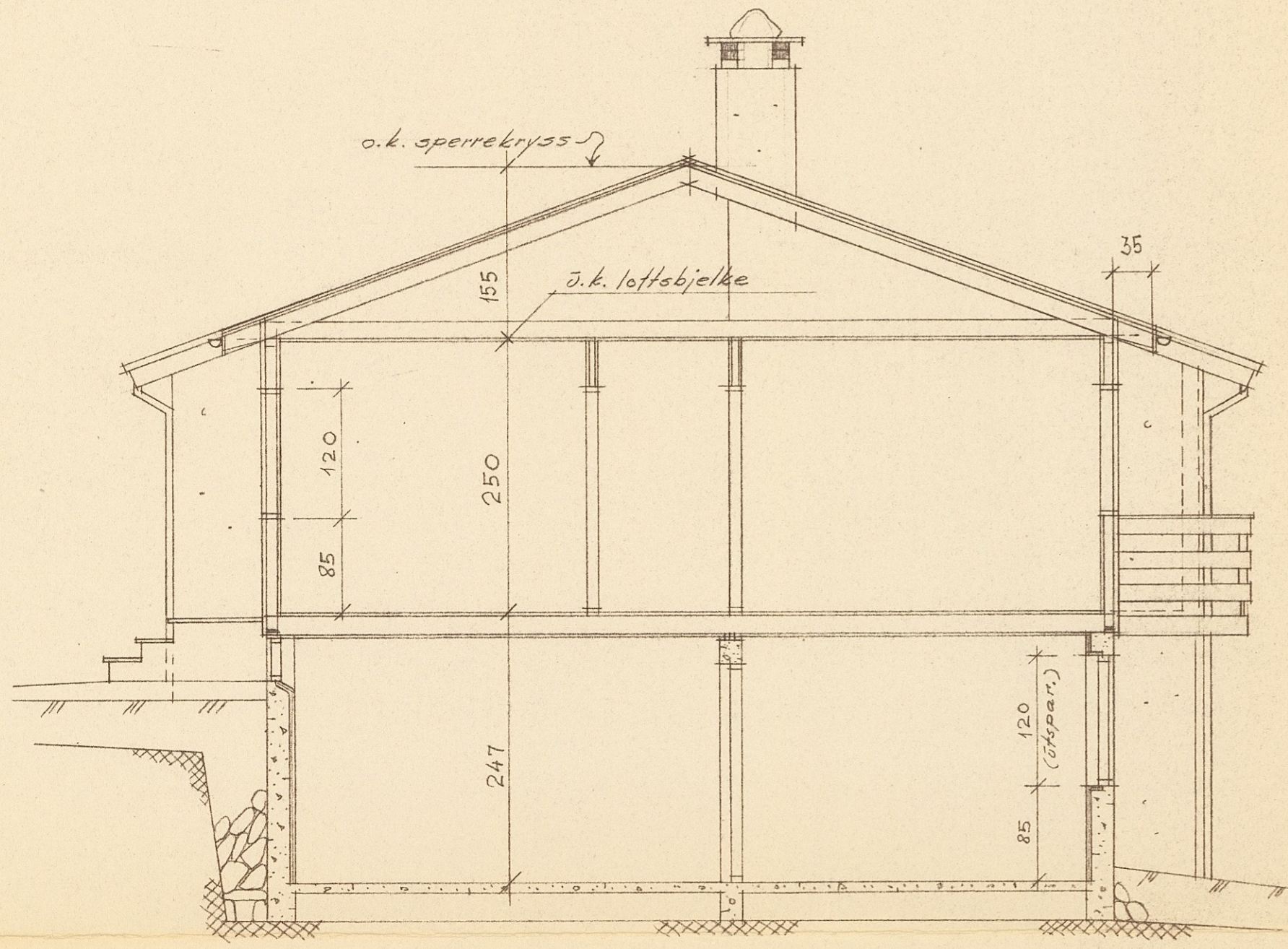
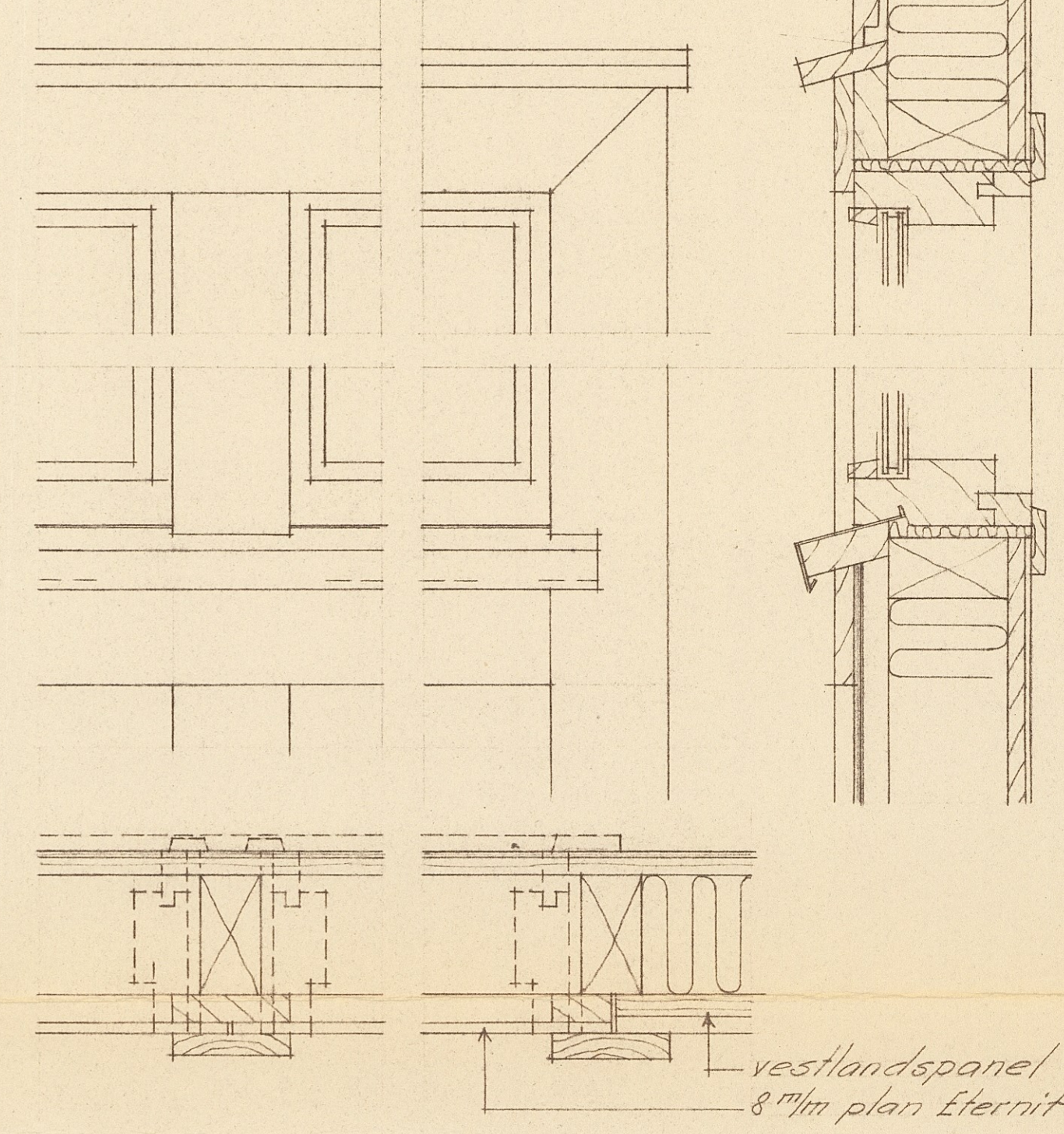
nr. 21-23

BYGGEFELT HETLEVIK	PROSJ. NR. 6101	TYPE 1A	DATO okt.-61
	TEGN. NR. 4.01	BUS. NR.	ARKIV NR.
NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AVDELING BERGEN C. SUNDTSGT, 37 T. 17971	1. etasje og kjeller		Tegn. N.W.
			Kontr. Godkj. J.P.
			RETTE DATO

2955

BYGNINGSSJEFEN
i Laksevåg.
J. nr. 90/62.
Inkommet 23/1-62.

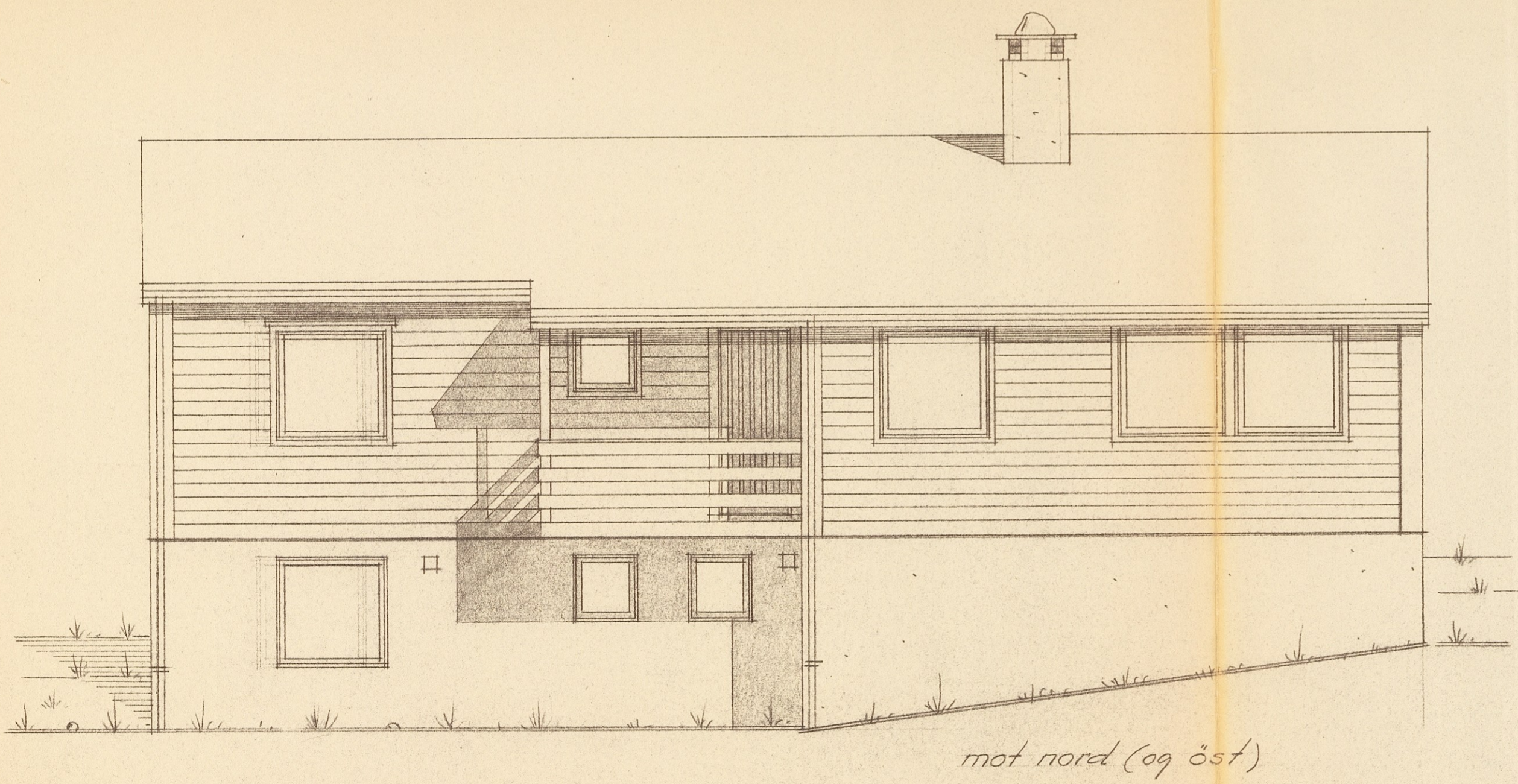
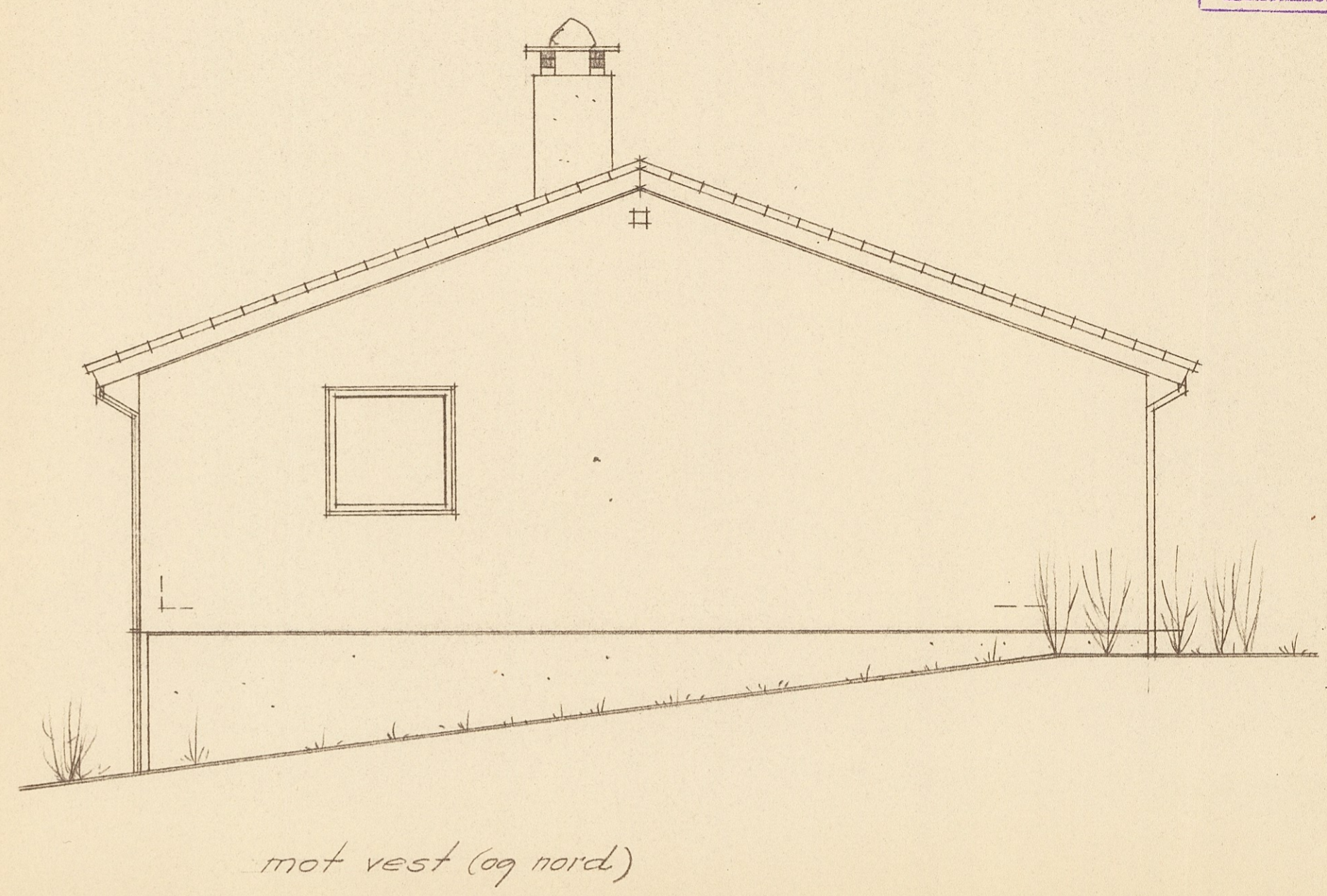
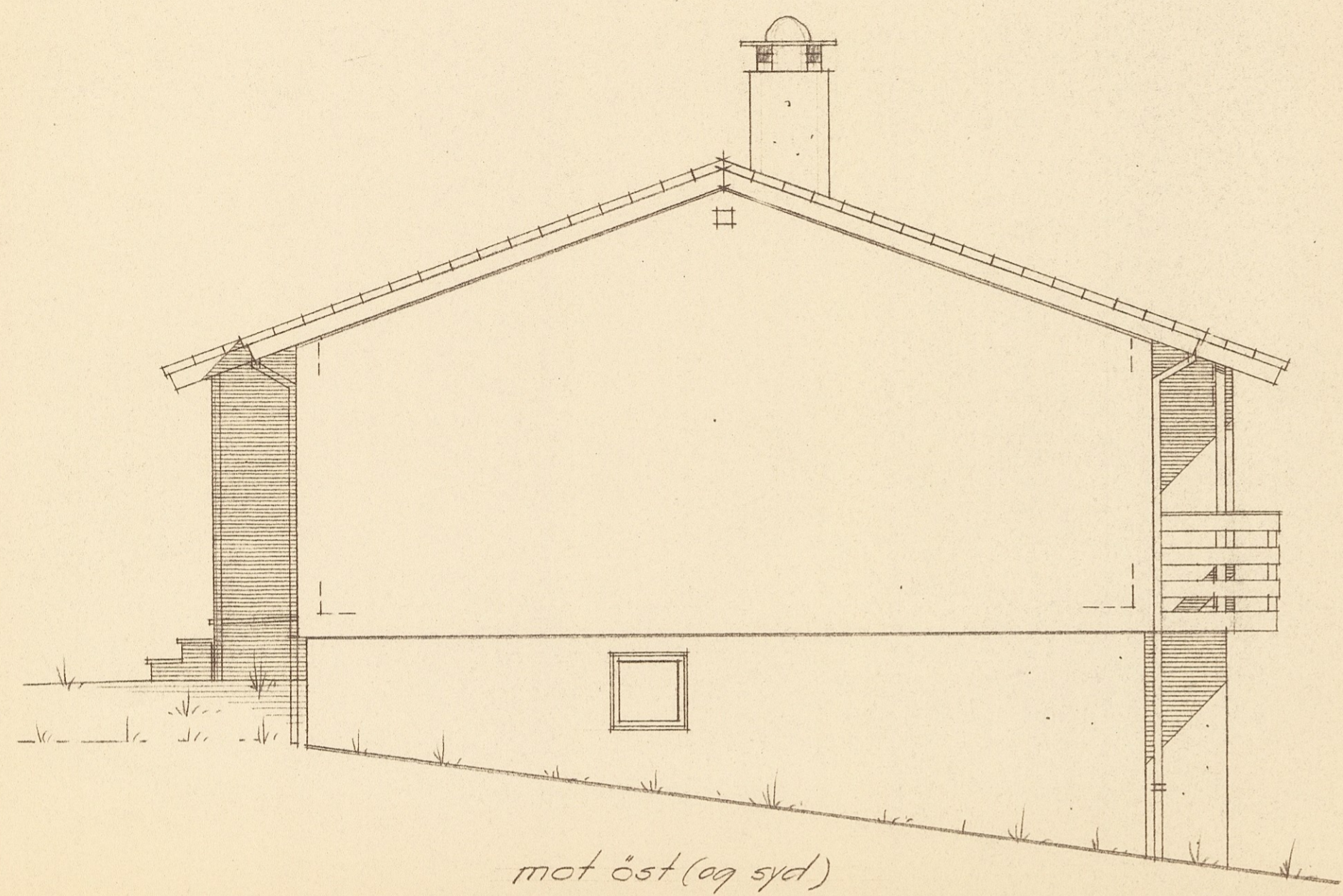
detalj for stuevinduer syd (og vest)
mål 1:5



BYGGEFELT HETLEVIK	PROSJ. NR. 6101	TYPE 1A	DATO okt.-61		
	TEGN. NR. 4.02	MUS. NR.	ARKIV NR.	Mål 1:50	
NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AVDELING BERGEN C. SUNDTSGT, 37 T. 17971	snitt, syd- (og vest-) fasade.			Tegn. H.W.	
				Kontr.	
				Godkj. J.P.	RETTEY DATO

2955

BYGNINGSSJEFEN
1 Laksevåg.
J. nr. 9062.
Innkjøttet 27/1-62.



BYGGEFELT HETLEVIK	PROSJ. NR. 6101	TYPE 1 A	DATO okt.-61		
	TEGN. NR. 4.03	MUS. NR.	ARKIV NR.	Mål 1:50	
NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AVDELING BERGEN C. SUNDTSGT, 37 T. 17971		3 fasader		Tegn. K.W.	
				Kontr.	
				Godkj. J.P.	RETTET DATO