

Tilstandsrapport

📍 Myraskjenet 18, 5174 MATHOPEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 129, bnr. 52

Areal (BRA): Enebolig 258 m², Carport 0 m², Lekehus 0 m²



Befaringsdato: 06.12.2023

Rapportdato: 13.12.2023

Oppdragsnr.: 20334-1635

Referansenummer: ER1924

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Bjerk Takst As

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Takstobjektet:

Enebolig over tre plan.
Vestvendt terrasse på 10,2 m² med utgang fra stue.
Nord-vestvendt terrasse på 77,4 m² med utgang fra stue.
Østvendt altan på 25,1 m² med utgang fra gang 2.etg.
Frittliggende carport og lekehus på eiendommen.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1912 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, leker og betongtakstein.

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vinduer:

Enkeltglass og isolerglass i trekarmer.
- Fire Velux takvinduer i 2.etg.

Dører:

Ytterdør u.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør 1.etg: Malt dørblad.
Altandør 1.etg: Aluminium skyvedør med felt av isolerglass.
Terrassedører 1.etg: Hvitte dørblad med felt av isolerglass.
Altandør 2.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Altan:

Østvendt altan på 25,1 m² med utgang fra gang 2.etg.

Terrasse:

Vestvendt terrasse på 10,2 m² med utgang fra stue.

Nord-vestvendt terrasse på 77,4 m² med utgang fra stue.

Utvendige trapper:

Utvendig tretrapp.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rom u.etg:

- Stue: Teppetiliser på gulv, malt platekledning og malt mur på vegger og malt platekledning i himling.
- Kontor: Teppetiliser på gulv, malt platekledning og malt mur på vegger, og malt platekledning i himling.

Rom 1.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Gang: Gummifliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov: Teppetiliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Malt tregulv, malt platekledning på vegger, og malt platekledning og malt panel i himling.
- Trapperom: Trapp, malt panel på vegger og trapp i himling.

Rom 2.etg:

- Gang: Malte bord på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Furubord på gulv, malt platekledning og tapet på vegger, og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Furubord på gulv, malt tømmer og malt mur på vegger, og malt duk i himling.
- Sov 3: Teppe på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Skorsteiner i murkonstruksjoner.
Contura peisinnsett med glassfelt i stue u.etg.
Jøtul peisovn i stue 1.etg.
Åpen peis i stue 1.etg.
Sotluker på kjøkken og vaskerom u.etg.
Feieluker på loft.

Rom under terreng:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Innvendige trapper:

Malt trapp med lukkede trinn.
Malte overflater i trapp.

Malt trapp med lukkede trinn.

Malte overflater i trapp.

Innvendige dører:

Formpressete slette og profilerte dørblad.
- Glassdør mellom stue/kjøkken-kontor u.etg.
- Dør med glassfelt mellom gang-stue 1.etg.

Bad u.etg:

Areal: 4,5 m².
Sement fliser på gulv, keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjvegg.
Avtrekkventil i himling.
Sluk av plast.

Vaskerom u.etg:

Areal: 12,0 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekkventil i himling.
Sluk av plast.

Bad 2.etg:

Areal: 8,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjvegg og badekar.
Elektrisk avtrekkventil i vegg.
Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken u.etg:

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Gummifliser på gulv, malt mur på vegger og malt plateledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt stål vaskeku, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etg:

Areal: 21,7 m².
Gummifliser på gulv, malt plateledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Heltre benkeplate, stål vaskeku, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp m/gass.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.
- Kjøleskap.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

Toalettrom:

Areal: 1,3 m².
Mosaikk fliser på gulv, malt plateledning på vegger og i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og vegghegt toalett.
Det er ikke avtrekk i rommet, foruten ventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).
- Stoppekran på vaskerom.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon i u.etg, naturlig ventilering i 1. og 2.etg.

Varmesentral:

Varmepumpe i stue og i gang 1.etg.

Varmtvann:

Varmtvannsbereider under trapp u.etg.
Volum: 200 liter.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap på vaskerom u.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.
Overbelastningsvern på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.
15 ampere: 15 stk.

Sikringsskap i gang 2.etg.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), jordfeilbryter og strømmåler.
Overbelastningsvern på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 8 stk.
13 ampere: 3 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler på bad oppe, yttergang, kjøkken og WC i hovedetasjen og alle gulv i kjelleretasjen.
- Vegghegte panelovner i gang og på sov 2 2.etg.
- Varmepumpe i gang og stue 1.etg.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av naturstein og leca.

Terrengforhold:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U.etg.	75	75	0
1.etg.	102	102	0
2.etg.	81	78	3
Sum	258	255	3

Carport			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum	0	0	0

Lekehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum	0	0	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

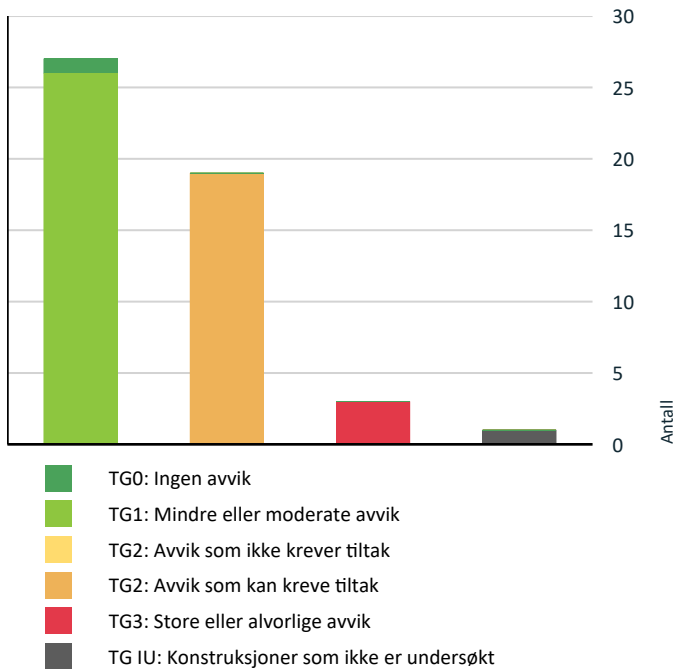
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke framvist tegninger stemplet fra kommunen.

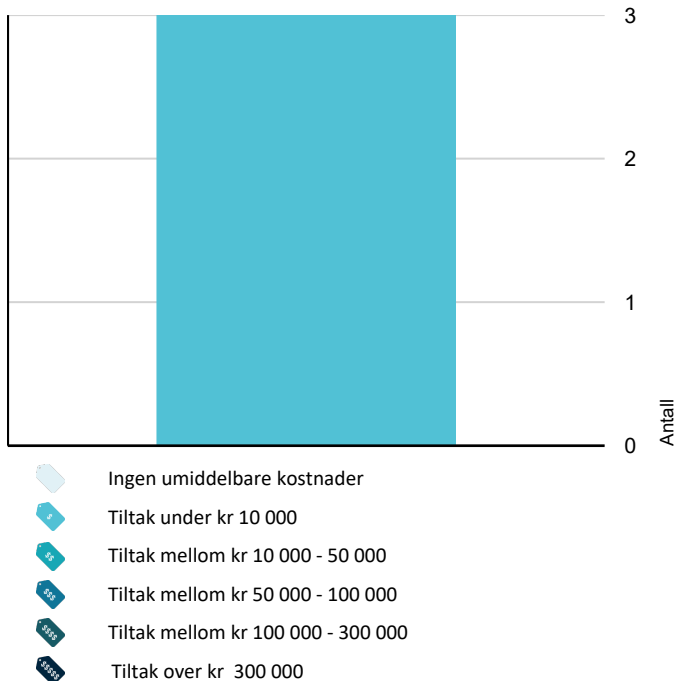
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Innvendige trapper u.etg. - 1.etg.	Gå til side
!	Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom. > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > U.etg. > Vaskerom. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Altan 1.etg.	Gå til side
! Utvendig > Terrasse 1.etg.	Gå til side
! Utvendig > Altan 2.etg.	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper 1.etg. - 2.etg.	Gå til side
! Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1912

Kommentar
Opplyst av selger

Standard

Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering dører:	Ny enkel altandør med glass på nordvestside av huset
2023	Modernisering sutak:	Nytt sutak på sørsiden av huset.
2021	Modernisering kjelleretasje:	Total rehabilitering av kjelleretasjen
2017	Modernisering utvendig:	Ny terrasse og trapp til hage på nordsiden inkl. glass rekkverk. Utskifting av altan på vestsiden av huset.
2016	Modernisering peis og ildsted:	Ny vedovn i stue ca. i 2016
2012	Modernisering loft:	Ny loftsluke.
	Modernisering utvendig fasader:	Fasade byttet på baksiden av huset i 2014. Fasade byttet på inngangssiden i 2023. Øvrig fasade er ikke original men ukjent hvilket årstall.
	Modernisering vinduer:	Vinduer generelt fra 2003. V-luxvindue på badrom fra 2011, Vlux på soverom fra 2021/2022.
	Modernisering våtrom:	Baderom oppe i 2011, gjeste-wc i 2011, begge våtrom i kjeller i 2021.
	Modernisering kjøkken:	Nytt kjøkken i hovedetasje i 2012. Nytt kjøkken i kjelleretasje i 2021.

Modernisering innvendige overflater: Overflater i stue i 2011, overflater på kjøkken og i gang 2012. Barnerom oppe i 2013, stort soverom oppe i 2021. Hele kjelleretasje i 2021.

Modernisering vannledninger: Nye inntaksledninger og bunnledninger i hele underetasjen er skiftet ut frem til ca. 1,5 meter fra vegg utvendig. Nye avløpsrør og vannrør type rør-i-rør oppgradert gradvis siden oppussing av bad i 2011 og frem til oppussing av kjeller i 2021.

Utbedring av drenering: Ble utført ifm. etablering av asfalt og gangveg rundt huset. Årstall ukjent. Men rundt 2005.

Modernisering tak: Tak ble byttet i 1995. Punkt utbedringer på takplater og takpapp som har vært skadet har blitt utført i tråd med øvrig vedlikehold og oppussing av fase og soverom oppe.

Eier opplyser diverse forslag til utbedringer:

- V-luxvindu på bod/vaskerom i toppetasje bør skiftes.
- Kledning på nordside bør males da det er oppdaget flassing av malingen der i 2023. Sist malt i 2023.
- Vi har avdekket fuktskader i taket ved utførelse av vedlikeholdsarbeid knyttet til innvendig og utvendige utbedringer. Alle feil er utbedret fortløpende. Ingen kjente feil på taket nå.
- Pipe bør rehabiliteres utvendig da det er oppdaget noe avskalling av puss.
- Søndre pipe er ikke i drift lenger, denne ble meldt inn avvik på av brannvesenet ifm. inspeksjon da det var kjellerleilighet og den var innbygget der. mrk: Dette gjelder ikke lenger.

Tilbygg Tilbygg stue opplyst oppført mellom 1980-1985.

1977 Tilbygg Inngangsparti.

UTVENDIG

Taktekking

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein.

mrk:

- Taket var snødekt ved befaring.
- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringdagen.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

- Betongtakstein har en antatt brukstid på 30-60 år.

På Vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år.

Reell levetid er ca. 30-40 år.

- Tilstandsgrad satt utelukkende av alder, da taket var snødekt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast og aluminium.

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Opplyst at to fasader er oppgradert og etterisolert innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Loft konstruksjon av eldre standard, antatt oppført etter datidens gjeldene standard.

- Noe kondens på kledning hvor fasader ikke er isolert.

- Noe snøsmelting på tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Bygningsdelen fungerer med avviket.

TG 2 Vinduer

Enkeltglass i trekarmer (2 stk. på loft).

Isolerglass i trekarmer (varierende alder).

- Fire Velux takvinduer i 2.etg. (eldre vindu i bod, nyere på sov 1 og bad).

Vurdering av avvik:

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

- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må eldre vinduer byttes.

TG 2 Dører

Ytterdør u.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (nyere dato).

Ytterdør 1.etg: Malt dørblad (eldre dato)

Altandør 1.etg: Aluminium skyvedør med felt av isolerglass (1977).

Terrassedører 1.etg: Hvitte dørblad med felt av isolerglass (2012, 2023).

Altandør 2.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2011).

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

- Opplyst at altandør må låses med skrujern.

- Rust på enkelte hengsler.

- Aluminiumsdører/ståldører en antatt brukstid på 30-50 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Lås på altandør bør byttes.

- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må eldre dører byttes.

Tilstandsrapport

! TG 2 Altan 1.etg.

Vestvendt terrasse på 10,2 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden er mellom 0,55-0,95 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

- Det er i grunn ikke krav til å heve rekkverk til dagens krav.
Men pga. forhøyning i terrassedekket er rekkverkshøyden
stedvis bare 0,55 meter. Her er BØR rekkverket heves av
sikkerhetsmessige årsaker.

! TG 2 Terrasse 1.etg.

Nord-vestvendt terrasse på 77,4 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av glass, liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,84 meter på det laveste,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

! TG 2 Altan 2.etg.

Østvendt altan på 25,1 m² med utgang fra gang 2.etg.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,84 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Mangler håndløper på en side av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

- Håndløper bør monteres på begge sider av trapp.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Rom u.etg:

- Stue: Teppeliser på gulv, malt platekledning og malt mur på vegger og malt platekledning i himling.
- Kontor: Teppeliser på gulv, malt platekledning og malt mur på vegger, og malt platekledning i himling.

Rom 1.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Gang: Gummifliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov: Teppeliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Malt tregulv, malt platekledning på vegger, og malt platekledning og malt panel i himling.
- Trapperom: Trapp, malt panel på vegger og trapp i himling.

Rom 2.etg:

- Gang: Malte bord på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Furubord på gulv, malt platekledning og tapet på vegger, og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Furubord på gulv, malt tømmer og og malt mur på vegger, og malt duk i himling.
- Sov 3: Tepe på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

S-rom er ikke beskrevet (bod).

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Skorsteiner i murkonstruksjoner.

Contura peisinnsetts med glassfelt i stue u.etg.

Jøtul peisovn i stue 1.etg.

Åpen peis i stue 1.etg.

Sotlucker på kjøkken og vaskerom u.etg.

Feielucker på loft.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Riss og flassende murpuss på en pipe på loft.

- Om pipe ved vaskerom skal tas i bruk, bør det

gjøres tiltak på feieluke/dør på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Tiltak på pipe mot sør må påregnes om den skal tas i bruk.

! TG 1 Rom Under Terreng

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

! TG 2 Innvendige trapper 1.etg. - 2.etg.

Malt trapp med lukkede trinn.

Malte overflater i trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Lysåpning rekkverk: 10,5 cm, bør ikke

være over 10 cm.

- Høyde rekkverk: 77 cm, bør ikke være under 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

! TG 3 Innvendige trapper u.etg. - 1.etg.

Tilstandsrapport

Malt trapp med lukkede trinn.
Malte overflater i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette og profilerte dørblad.

- Glassdør mellom stue/kjøkken-kontor u.etg.
- Dør med glassfelt mellom gang-stue 1.etg.

VÅTROM

2.ETG. > BAD.

Generell

Areal: 8,1 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,

vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjvegg og badekar.

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av plast.

2.ETG. > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

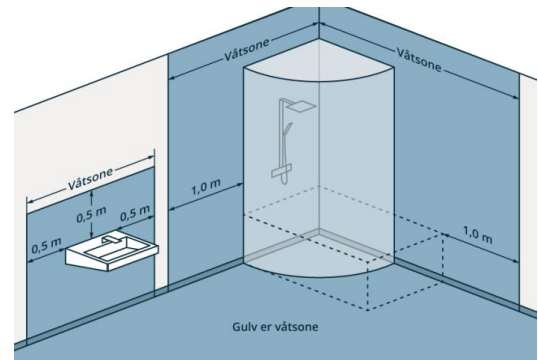
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Bygningsdelen fungerer med avviket.



Bilde viser dusj i våtsone



Bildet illustrerer våtsoner

2.ETG. > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

- Under anbefalt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

2.ETG. > BAD.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

- Mindre riss i vask.
- Mindre svellinger i hylleplate under vask.
- Opplyst treg vrider på blandebatteri i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Lokal utbedring må utføres for å lukke avvik.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, ventil i vegg.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

U.ETG. > BAD

Generell

Areal: 4,5 m².
Sement fliser på gulv,
keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,
vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjvegg.
Avtrekkventil i himling.
Sluk av plast.

U.ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

U.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sement fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Ca. 5 mm fall på gulv utenfor dusjsonen, noe som er under anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
 - Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.
 - Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

U.ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

U.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

U.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

Tilstandsrapport

U.ETG. > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

U.ETG. > VASKEROM.

Generell

Areal: 12,0 m².

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

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventil i himling.

Sluk av plast.

U.ETG. > VASKEROM.

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger og i himling.

Innfelte spotlights i himling.

U.ETG. > VASKEROM.

! TG 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

U.ETG. > VASKEROM.

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Vinylbelegg som tettesjikt.

U.ETG. > VASKEROM.

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap og opplegg for vaskemaskin.

U.ETG. > VASKEROM.

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

U.ETG. > VASKEROM.

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

U.ETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Gummifliser på gulv, malt mur på vegger

og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate,

underlimt stål vaskekum, ventilator

og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

U.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

mrk:

- Ved befaring skulle det monteres overgang mellom ventilator og rør ut.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 21,7 m².

Gummifliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Inneholder: Heltre benkeplate, stål vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp m/gass.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.
- Kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

- Opplyst at en tenner på gasstopp ikke fungerer.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETG. > TOALETTROM.

TG 3 Overflater og konstruksjon

Areal: 1,3 m².

Mosaikk fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Inneholder: Servant med møblement/speil og vegghengt toalett. Det er ikke avtrekk i rommet, foruten ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

- Stoppekran på vaskerom.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon i u.etg, naturlig ventilering i 1. og 2.etg.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue (2014) og i gang (2021) 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Gjelder varmepumpe i stue 1.etg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider under trapp u.etg.
Volum: 200 liter.

Tilstandsrapport

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap på vaskerom u.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.
Overbelastningsvern på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
15 ampere: 15 stk.

Sikringsskap i gang 2.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), jordfeilbryter og strømmåler.
Overbelastningsvern på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 8 stk.
13 ampere: 3 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst varmekabler på bad oppe, yttergang, kjøkken og WC i hovedetasje og alle gulv i kjelleretasjen.
- Vegghengte panelovner i gang og på sov 2 2.etg.
- Varmepumpe i gang og stue 1.etg.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
**2021-2023: Nytt anlegg i kjelleren i forbindelse med oppgradering.
Øvrig anlegg i etasjene over er oppgradert i takt med senere tids oppsingsprosjekter.
Alle kabler i huset er nye siden vi overtok huset i 2009.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja FLM Elektro AS.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Oppgradering løpende siden 2009.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

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

Ja

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

Nei

! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Tilstandsrapport

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget.

Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.

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

Ja Eldre slukkeapparat i 2.etg. ved befarings. Dette må byttes.

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

Røykvarslere i stue/kjøkken og på vaskerom u.etg, stue og kjøkken 1.etg. og i gang 2.etg.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Grunnmuren ligger mot tilfylt masse.

- Opplyst at drenering er utbedret mot nord, øst og sør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av naturstein og leca.

TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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.

- Opplyst nyere rør fra midt i hagen til inn i huset. Eldre rør fra hage til felles privat ledning, og videre til offentlig ledning.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Carport

Byggeår

1968

Kommentar

Opplyst fra Ambita

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Areal carport: 0,0 m² (36,6 m² gulvareal).

Areal bod: 0,0 m² (9,8 m² gulvareal).

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn av asfalt.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak og opplyst belegg.

Carporten er observert, ikke tilstandsvurdert.

Lekehus



Anvendelse

Lekehus

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke oppgitt

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Areal: 0,0 m² (3,5 m² gulvareal).

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takshingel.

Lekehuset er observert, ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruktendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U.etg.	75	75	0	Stue/kjøkken, Kontor, Bad, Vaskerom.	
1.etg.	102	102	0	Entré, Gang, Soverom, Stue, Trapperom, Kjøkken, Toalettrom.	
2.etg.	81	78	3	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad.	Bod.
Sum	258	255	3		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
U.etg.	75			75		
1.etg.	102			102	87	
2.etg.	81			81	25	
SUM	258				112	
SUM BRA	258					

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- Stue/kjøkken: 49,0 m².
- Kontor: 7,4 m².
- Bad: 4,5 m².
- Vaskerom: 12,0 m².

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

Arealer 1.etg:

- Entre: 2,4 m².
- Gang: 15,1 m².
- Sov: 9,9 m².
- Trapperom: 1,9 m².
- Stue: 47,2 m².
- Kjøkken: 21,7 m².
- Toalettrom: 1,3 m².

- Ca. 2,8 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 2.etg:

- Gang: 14,2 m².
- Sov 1: 24,0 m².
- Sov 2: 17,1 m².
- Sov 3: 11,8 m².
- Bad: 8,1 m².
- Bod: 2,6 m².

- Ca. 3,4 m² går vekk i innvendige vegger.

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

TBA:

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Info om størrelse på terrasse, altan og balkong står oppført tidligere i denne rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er ikke framvist tegninger stemplet fra kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er opplyst at himling mellom u.etg. og 1.etg. er gipset med to lag og lekter montert på lydbyøyer. Men det er åpnet opp mellom u.etg. og 1.etg. i trappegang.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Se tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Carport

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

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Carport: 0,0 m² (36,6 m² gulvareal).

- Bod: 0,0 m² (9,8 m² gulvareal).

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lekehus

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

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Lekestue: 0,0 m² (3,5 m² gulvareal).

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.12.2023	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Ole Jakob Oanes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	129	52		0	2602.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myraskjenet 18

Hjemmelshaver

Benedicte Vik Oanes & Ole Jakob Tau Strand
Oanes.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområdet.
Fra boligen er det utsikt over nærområdet.
Området er hovedsakelig bebyggt med rekkehus/tomannsboliger og eneboliger.

Det er ca. 1,2 km til Mathopen barnehage og Mathopen skole ligger ca. 2,5 km unna.
Alternativt er det flere andre barnehager og skoler i nærområdet og ca. 1,6 km til kiwi Hilleren.
Ca. 6,6 km til Vestkanten kjøpesenter, med de fleste servicetilbud/fasiliteter. Her finner man også
Vannkanten som har curlinghall, skøytehall, badeland og treningssenter. Gode bussforbindelser.
Det er ca. kjøretid til Bergen sentrum er 17 minutter. Kort avstand til Haakonsværn marinebase.
Det er flere idrettsanlegg og ulike fritidstilbud i området, med blant annet Mathopen hallen,
Vadmyra idrettsanlegg og Alvøen idrettspark.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saknr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan

Annen informasjon:
Grunnkrets: Håkonshella.
Valgkrets: Alvøen.
Kirkesogn: Loddefjord.

Om tomten

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

Heftelser

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

Servitutter

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

Servitutter i grunn:

1918/900295-3/106 10.07.1918

BESTEMMELSE OM GJERDE

1952/405162-1/106 15.07.1952

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 129 BNR: 227

Bestemmelse om vannledning

1952/405164-1/106 15.07.1952

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 129 BNR: 227

1962/401669-1/106 03.05.1962

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 129 BNR: 227

Bestemmelse om båt/bryggeplass.

1968/405173-2/106 10.10.1968

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/402078-1/106 24.03.1972

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/10667-1/106 08.05.1992

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 129 BNR: 47

Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 129 BNR: 97

Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 129 BNR: 121

Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 129 BNR: 123

Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 129 BNR: 179

Bestemmelser om tilkobling til kloakkledning.

A.496GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/26760-1/106 11.10.1994

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 129 BNR: 398

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/17995-1/106 25.07.1995

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Parkering

Det er biloppstillingsplass til flere biler på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 050 000

År

2009

Forsikring

Selskap Gjensidige	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 8 238
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Ambita (EDR)			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 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 slitasjegrاد: 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/ER1924>

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