

Tilstandsrapport

📍 Svartetjønna 10, 5308 KLEPPESTØ

📖 ASKØY kommune

gnr. 14, bnr. 277

Areal (BRA): Enebolig m/integrert garasje 234 m², Bod 4 m²



Befaringsdato: 14.12.2023

Rapportdato: 05.02.2024

Oppdragsnr.: 19923-1254

Referansennummer: XG2101

Autorisert foretak: Kåre Andreassen

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Andreassen

Vår ref: Arne Alræk



NITO



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.

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.

Byggmester Kåre Andreassen har lang erfaring fra byggebransjen.

Har drevet eget firma som byggmester/byggteknikker fra 1974 og har siden 1993 vært autorisert Takstmann med hovedfokus på markedsområdene Askøy, Bergen og Øygarden kommune.

Takstbransjen er i rask utvikling og Regjeringen har varslet endringer i avhendingsloven som skal sikre en tryggere bolighandel. Endringer i avhendingsloven vil stille større krav til leverandører av tilstandsrapporter. Vi ønsker endringene velkommen. En sterkere regulering vil favorisere større miljøer som tør å ta i bruk nye systemer og som ligger i forkant av utviklingen.

Byggesakkyndig takstmann Kåre Andreassen hjelper deg med verdivurdering, verdi- og lånetakst, tilstandsrapport og skade- og reklamasjonsrapporter.

Sertifikater:

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Energimerking
- Skade



Rapportansvarlig

Kåre Andreassen

Uavhengig Takstingeniør

takstmannandreassen@outlook.com

930 99 519



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

JUVIK/HORSØY - ENEBOLIG M/INTEGRERT GARASJE
Byggeår 1987 - tilbygget med garasje i 1997.

Enebolig med sentral og god beliggenhet på Juvik. Solrik eiendom med utsikt til nærområdet.

Generelt: Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1987 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.

Se videre bygningsmessig beskrivelse.

Yttertak ble renovert/ny takstein og nye takrenner i 2014. Tiltak med skader i undertak v/pipe og valm til karnapp bør påregnes.

MRK: Fana Blikk AS har etter at undertegnede takstmann var på befaring utført tiltak med reparasjon av det ovenfor nevnte forhold vedrørende lekkasje i sløys.

Megler sitter på info om dette i tillegg til bildevedlegg som dokumenterer utført arbeid.

Ytterkledning med varierende tilstand fra byggeår. Kledning og listverk m.m. bør påregnes skiftet innen rimelig tid. Vinduer og dører er hovedsaklig fra byggeår. Utskiftning av eldre vinduer og dører bør av den grunn påregnes. Innvendige overflater hovedsaklig fra byggeår, delvis oppgradert i nyere tid. Overflateroverføring/modernisering av overflater bør påregnes.

Kjøkken av eldre dato er utdatert. Renovering av kjøkken eventuelt skifte av kjøkken bør påregnes. Renovert bad fra 2012 fungerer greit i dag. Bad i kjeller og vaskerom i hovedetasje er fra byggeår og bør av den grunn påregnes totalrenovert

Bolighuset har rør-i-rør til renovert bad fra 2012. Resterende anlegg har kobber vannledninger fra 1987. Ved oppgradering av eldre våtrom og kjøkken bør vannledninger skiftes til "rør-i-rør" system.

El.skap er delvis oppgradert. Siste el.kontroll ble utført i 2015. Ny el.kontroll anbefales.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Tilstandsgrader: Gjennomgående TG 2 og TG 3 på de fleste områder.

Enebolig m/integrert garasje - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har valmet sperrekonstruksjon med karnapp.

Taktekkingen er av betongtakstein. Nytt tak og takrenner fra 2014, utført av Fana Blikk.

Aluminium takrenner og nedløpsrør skiftet i 2014, arbeid utført av Bergen Air AS.

Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende enkelfalset bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsaklig fra byggeår. 2 vinduer er skiftet i 2012 og 2018.

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt fra byggeår. Montert Yale kodelås.

Malte balkongdører i tre.

Malt enkel kjellerdør i tre til mellom garasje i nord og sportsbod.

Garasjeport og bi-inngangsdør til garasje.

Det ble lagt ny terrasse på vestsida og sydsida av huset i 2018.

Terrassedekke på ca 80 m² med utepeis i nordvest. Overbygget terrassedel på ca 10 m² med adkomst fra stue.

Terrasse over garasje på 36 m² fra 1997. På terrassedekke er det bygget et enkelt overbygg (gulvflate 6 m²) for lagring av ved.

Altan på 14 m² i nordøst med adkomst fra hovedsoverom fra byggeår 1987.

Utvendige trapper i nordvest bak garasje er utført med støp, leca og betongheller.

Oppkjørsel og p.plasser fra kommunal adkomstveg var dekket med snø og var umulig å kontrollere.

Ved inngangsparti under altan var det montert betongstein på bakkeplan.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har panel, brystningspanel, tapet, malte plater
Innvendige tak har himlingsplater.

Montert MDF plater i hall/trapp og nye dørlister i 2023. I tillegg er trapp og trappeoppgang malt. Skiftet gulv på begge soverom i hovedetasje utført 2018.

I hall/trapperom og gang i kjeller er det montert flis på gulv på ukjent underlag. Gulver er støpt og har varmekabler.
Mange flis har "bom" og er løse.
I panel på yttervegg i sportsbod er det tegn til fuktinntrengning i panel.

Skyvedørsgarderobe i gang, soverom og i kjellerstue i kjeller. Garderobeskap på soverom i kjeller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn.

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

Boligen har en Leca elementpipe. Peisovn med Kleberstein fra 2013.
Det foreligger tilsynsrapport. Det ble ikke avdekket forhold som hadde behov for utbedring.

Oppvarming
Energikilder i boligen: Strøm, ved. Varmepumpe (luft-til-luft)

Oppvarmingskilder i boligen:
Lukket ildsted (peisovn dekket m/kleberstein)
Varmekabler og Luft-til-luft varmpumpe. Antall ildsteder i boligen er 1.

Rom med elektriske varmekabler: Alle oppholdsrom i kjeller (kjellerstue, soverom, hall og bad), i tillegg til bad i hovedetasje. Vindfang har ikke varmekabler.

Hulltaking i kjeller er foretatt ved/i i verkstedsbod mot syd og i bod mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 - 13 %.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bolighuset ble i 1997 tilbygget i nord med en integrert garasje på 32,8 m² Bra. .

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, godkjent melding til kommunen inkl. tegning av bad.
Totalentreprise av bad utført av rørlegger Andersen & sønn As.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegg.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1987 er opplyst fornyet i 2005/2006 med overflater på fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av opprinnelige kobberør og nyere plast (rør i rør).
Rør -i-rør system ifm. nytt bad i hovedetasje i 2012. Utført av Bademiljø.
Hovedstoppekran lokalisert: Kjellerbod mot garasje. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekksystem (typisk vifte på loft).

Boligen har Panasonic luft-til-luft varmpumpe installert i 2007. Inndel montert i stue.

Varmtvannstank på 200 liter av type OSO Saga fra 2022.

Boligen har skjult elektrisk anlegg/spredenett (skjulte ledninger).
Sikringskap plassert i verkstedsbod i kjeller. 22 automatsikringer. 3 x 63 Ampere overspenningsvern. Jordfeilbryter er montert.
Oppgraderinger:
- Elbillader montert i 2018. 2 x 40/ 2 x 25 Ampere kurs.
- Alle spotter ble byttet til energi sparende (LED) i 2015. Det foreligger dokumentasjon på nevnte installasjoner.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er forskriftsmessig montert.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1987. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/Leca. Det er antatt brukt såleblokk under grunnmur av blokker.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1987 tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig m/integrert garasje

| | Internt bruksareal | Eksternt bruksareal | Innglasset balkong | SUM |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE | BRA-i | BRA-e | BRA-b | |
| 1.Etasje | 100 | 0 | 0 | 100 |
| Kjeller | 134 | 0 | 0 | 134 |
| Sum | 234 | 0 | 0 | |
| Sum BRA | 234 | | | |

Bod

| | Internt bruksareal | Eksternt bruksareal | Innglasset balkong | SUM |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE | BRA-i | BRA-e | BRA-b | |
| 1.Etasje | 0 | 4 | 0 | 4 |
| Sum | 0 | 4 | 0 | |
| Sum BRA | 4 | | | |

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/integrert garasje

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

Avvik i forhold til byggemeldt tegninger:

Kjeller:

- Garasje inntegnet på tegninger i sør er ikke bygget. Garasje i nord er byggemeldt. Ok.

- Garderobe i kjellerstue i dag er ikke tegnet inn på byggemeldte tegninger. Endring på 2,5 m² fra P-Rom til S-Rom.

- Dagens verksted på 8,5 m² var opprinnelig tegnet som 2 boder. S-Rom - S-Rom er OK.

- Dagens bad var opprinnelig tegnet som bad med badstue. P-Rom -P-Rom er OK.

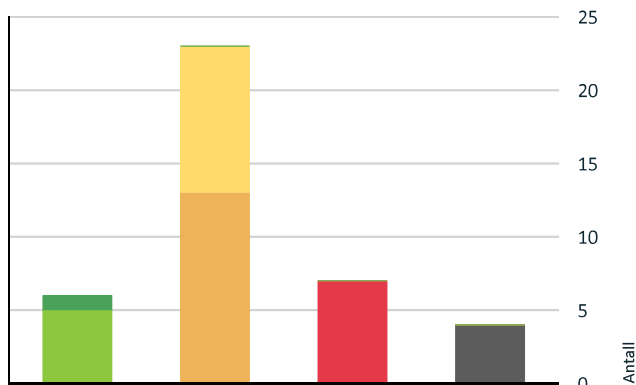
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bygning kan bygges uten byggemelding men Mrk: Boden er bygget utenfor takstobjektets eiendomsgrænse i vest på G/Bnr. 14/376 som er eiet av Askøy Kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

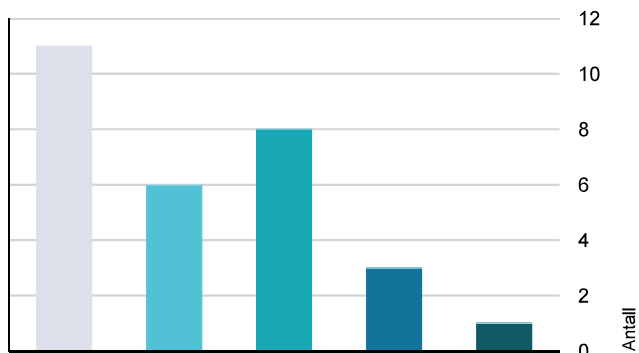
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger ble gitt på mail og befaring av eier.
Oppdraget går ut på å lage en tilstandsrapport over eiendommen uten å sette teknisk verdi eller markedsverdi.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/integrert garasje

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG M/INTEGRERT GARASJE



Byggeår
1987

Kommentar
Tilbygget med integrert garasje i nord i 1997.

Anvendelse
Enebolig m/integrert garasje

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er delvis oppgradert men fremstår hovedsaklig som bygget i 1987 og 1997.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|-----------|---------|
| 1997 | Tilbygget | Garasje |
|------|-----------|---------|

UTVENDIG

Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Nytt tak og takrenner fra 2014, utført av Fana Blikk.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

Undertak av sutaksplater fra byggeår.

Kaldtloft har god lufting med isola luftesplater montert ved raft/kistekasser.

Hovedsaklig var undertak i bra stand med noen unntak:

- Undertak var skadet på østside av pipe/tråkket ned.
- Undertak og nordre valmsperr på karnapp til stue i har tydelige tegn til fuktmerker i sutaksplater og treverk.

MRK: Opplyst at det er blitt lagt nye sutaksplater oppå de gamle i området ved pipe/sløys. Se mail fra eier under konsekvens/tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- 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.

Det anbefales at det blir gjort undersøkelser ved snøfritt tak. Årsak til fuktinntrengning bør lokaliseres og utbedres. Skader i sutaksplater m.m. bør utbedres.

Mail fra eier i etterkant av takstmannens befaring:
"Var på taket i ettermiddag og tok en del bilder av de steinene som er byttet, samt bilder av taket generelt. Fana Blikk er tydelig på at fuktighets flekker som vises i takkonstruksjon og sutaks-plater, er fra før taket ble skiftet i 2014. Og at defekte sutaksplater, som vises fra krypeloft, er dekket med nye plater når de la nytt tak. Det fremkommer i mail fra Fana Blikk. Det er 6 taksteiner som er byttet ut".

Mrk: Bildevedlegg i forbindelse med skade utbedret av Fana Blikk AS kan sees hos megler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

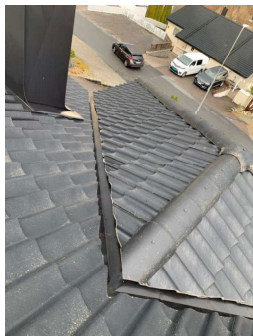


Taket var dekket med snø på befaring. Kunne ikke befares fra tak.



Merket område har synlig fuktskader i sutaksplater m.m. synlig fra kaldtloft.

Tilstandsrapport



Vedlegger nytt bilde i dag 05.02.2024 tatt etter at det er blitt utført nødvendige tiltak med tetting av lekkasje.

Nedløp og beslag

Aluminium takrenner og nedløpsrør med stedvis overgang til eldre soilrør til grunn.

Takrenner og nedløpsrør er ikke testet for lekkasjer.

Takrenner ble skiftet i 2014, arbeid utført av Bergen Air AS.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Sløys/sløysbeslag på karnapp mot nord bør kontrolleres for skader eller feil ved montering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nedløpsrør fra 2012 ledes flere steder til eldre soilrør til grunn. Videre leding av vann vites ikke. Mrk. I bakkant av bolighus med tilfylt masse bør alltid nedløpsrør føres til grunn og minimum ledes 1,5 meter bort fra grunnliv.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende enkelfalset bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning fra byggeår 1987 viser stedvis tegn til fukt/råteskader i flere kledningsbord og hjørnekjøler. Stedvis mye svertesopp i nord.

Stedvis dårlig lufting bak kledning ned ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Kledning har liten restverdi og bør påregnes skiftet innen få år (5 års periode).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kledning, listverk og panel under karnapp viser tegn til fuktskadet/råteskadet treverk og svertesopp. Samme tendene er synlig på flere steder på husets veggflete, kistekasser, hjørnekjøler og listverk.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har valmet sperrekonstruksjon med karnapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Undertaket er misfarget.

Kaldtloft/etasjeskiller mot hovedetasje er isolert med Glava isolasjonsplater med paioverflate.

Det er ikke brukt loftstolplater som er anbefalt. Noe varmetap via hanebjelker grunnet feil isolasjon.

Fuktskadet område i nedre del av sløys m.m. på nordside av karnapp. Skader i sutaksplater på østside av pipe m.m. Fuktmerker på treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

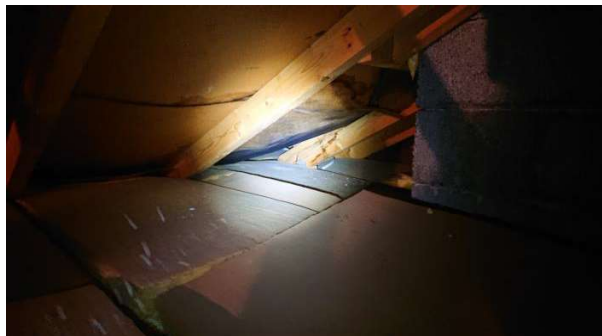
Tiltak med reparasjon av synlige fuktskader i sutaksplater og synlig fukt på taksperr må påregnes.

MRK:

Mail fra eier i dag 05.02.2024 (mail er vedlagt taktekking) viser til at det er blitt utført tiltak med de ovenfor nevnte forhold av Fana Blikk AS. Tiltaket er blitt utført etter at takstmann var på befaring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Skader i sutaksplater på østside av pipe m.m. Fuktmerker på treverk.



Fuktskadet område i nedre del av sløys m.m. på nordside av stuekarnapp. Tiltak med utbedring av skade må påregnes. (Tiltak med nevnte skade er blitt utført i 2024 av Fana Blikk AS).

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Stuevindu mot syd skiftet, byttet til mindre vindu. Arbeid utført av Byggeren i Storebotn. Ca. årstall 1999.

Vindu på hovedesoverom 1. etasje. byttet i 2018.

Vindu på bad i 1. etasje skiftet i 2012.

Vinduer i bygning har både TG 1 - TG 2 og TG 3

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i garasje i nord har råteskader i ramme i tillegg til ikke fagmessig utført omramming/belisting.

Et vindu i kjellerstue er punktert.

Flere vinduer har synlige tegn til kondensskader på innvendige karmen grunnet for lav varme og manglende ventilasjon (tette ventiler i overkarme etc.)

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftingsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Mrk: Ved naturlig ventilasjon er det ventiler i ytterveggen eller i overkarm på vinduer. Ventiler bør alltid være åpne, i tillegg bør rom som ikke er i bruk alltid ha en innetemperatur på + 12 grader for å unngå kondens på overflater og "kjellerluft".

Opprinnelige vinduer har liten restverdi. På sikt anbefales å skifte alle vinduer i bolighuset til nye vinduer også med hensyn på varmetap. 3-lags vinduer anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Flere vinduer har kondensskader i nedre kant av rammer.



De fleste vinduer i bolighuset er fra bygger 1987.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt fra byggeår. Montert Yale kodelås.

Malte balkongdører i tre.

Malt enkel kjellerdør i tre til mellom garasje i nord og sportsbod.

Garasjeport og bi-inngang til garasje er nevnt under "andre innvendige forhold".

Vurdering av avvik:

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

Ytterdør m/sidefelt fra byggeår har liten restverdi. Slitt utvendige overflater og svært slitt terskel. Anbefales skiftet.

Terrassedør til vaskerom er svært slitt og bør skiftes.

Terrassedør fra stue til overbygget uteplass er fra byggeår TG 2.

Kjellerdør til garasje har behov for overflatebehandling eller bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



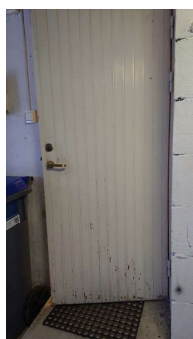
Ytterdør m/sidefelt fra byggeår (36 år) har liten restverdi og anbefales skiftet til ny dør.



Terrassedør fra vaskerom bør skiftes til ny dør.



Altandør i øst bør skiftes.



Kjellerdør er slitt. Overflatebehandles. Kan skiftes ved eget behov.

 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Det ble lagt ny terrasse på vestsida og sydsida av huset i 2018. Malt / beiset i 2023.

Terrassedekke på ca 80 m² med en utepeis i nordvest. Overbygget terrassedel på ca 10 m² med adkomst fra stue.

Terrasse over garasje på 36 m² fra 1997. På terrassedekke er det bygget et enkelt overbygg (gulvflate 6 m²) for lagring av ved.

Altan på 14 m² i nordøst med adkomst fra hovedsoverom fra byggeår 1987.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Rekkverk på garasjetak og altan er for lavt 90 - 96 cm. Krav til 1 meter. Terrassedekker var umulig å kontrollere grunnet ca 10 cm snø på befaringsdag.

Altan er undertekket med terrassekassetter.

Altan har beslag i overgang yttervegg/terrassebord. Vanskelig å kontrollere tilstrekkelig grunnet snø og is på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Altan i nordøst fra byggeår.



Terrassedekke i sør.

Tilstandsrapport



Terrassedekke i vest.

Utvendige trapper

Utvendige trapper i nordvest bak garasje er utført med støp, leca og betongheller.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk og håndlist på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Min håndlist på vegg bør monteres.

Kostnadsestimert: Under 10 000



Håndlist eller rekkverk bør monteres.



Håndlist eller rekkverk bør monteres.



Naturstein trapp i sørøst fra kjelleretasje til terrassedekke mangler håndlist på vegger.

Andre utvendige forhold

Oppkjørsel og p.plasser fra kommunal adkomstveg var dekket med snø og var umulig å kontrollere.

Ved inngangsparti under altan var det montert betongstein på bakkeplan.



Betongstein ved inngangspartiet.

INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett og laminat.

Veggene har panel, brystningspanel, tapet, malte plater
Innvendige tak har himlingsplater.

Stedvis renoverte overflater i 2023. Montert MDF plater i hall/trapp og nye dørlister.

I tillegg er trapp og trappeoppgang malt.

Skiftet gulv på begge soverom i hovedetasje utført 2018.

I hall/trapperom og gang i kjeller er det montert flis på gulv på ukjent underlag. Gulver er støpt og har varmekabler.
Mange flis har "bom" og er løse. TG 3

I panel på yttervegg i sportsbod er det tegn til fuktinntrengning i panel. Tørt på befarings. Løst belegget på betonggulv.

Skyvedørsgarderobe i gang, soverom og i kjellerstue i kjeller.
Garderobeskap på soverom i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett i stue/kjøkken m.m. ble slipt og lakket i 2013.

Stedvis umoderne overflater og alder på disse.

Tiltak med renovering av gulv i hall/trapp og gang i kjeller bør påregnes.

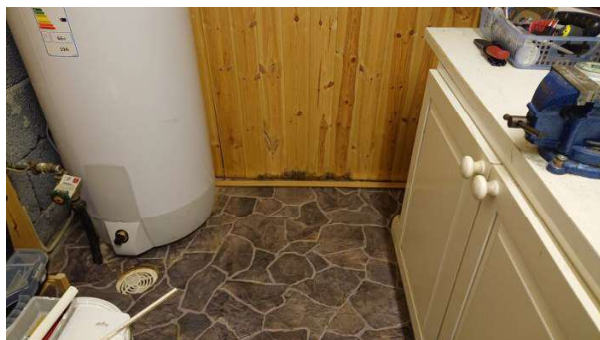
Tiltak med renovering av overflater i sportsbod bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering av overflater bør påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmerker i panel på yttervegg i sportsbod var tørr på befaring. Ukjent årsak.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Kjeller har ujevne gulvoverflater, størst avvik i gang og hall/trapperom på ca 30 mm avvik.

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

! TG 2 Radon

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en Leca elementpipe.

Vedovn ble levert av Coop OBS Bygg på Sartor. Montør fra leverandør utførte arbeidet i 2013.

Sotluke/feieluke lokalisert i kjellerstue. Utført tilsyn på pipe/ildsted i 2019-2020. Det foreligger tilsynsrapport.

Det ble ikke avdekket forhold som hadde behov for utbedring.

Oppvarming

Energikilder i boligen: Strøm, ved. Varmepumpe (luft-til-luft)

Oppvarmingskilder i boligen:

Lukket ildsted (peisovn dekket m/kleberstein) Varmekabler og Luft-til-luft varmpumpe.

Antall ildsteder i boligen er 1.

Rom med elektriske varmekabler/varmefolie:

Alle oppholdsrom i kjeller (kjellerstue, soverom, hall og bad), i tillegg til bad i hovedetasje. Vindfang har ikke varmekabler.



Flott peisovn dekket på sider og topp med kleberstein.

! TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet har furugulv/betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i I verkstedsbod mot syd og i bod mot vest. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 - 13 %.



Hulltaking i veggpanel i verkstedsbod. Veggene er bygget opp med isolasjon og forhudningspapp mot leca yttervegg og uten plast/fuktsperre.

Tilstandsrapport



Hulltaking i veggpanel i bod mot vest. Veggen er bygget opp uten fuktsperre/plast, isolasjon og forhudningspapp. OK. Tørt og fint mot grunnmur.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Bolighuset ble i 1997 tilbygget i nord med en integrert garasje. Garasje på 32,8 m² Bra. har leddport med Stanley portåpner og bi-inngangsdør. Det er støpt gulv som er overflatebehandlet, leca grunnmur/yttervegger og støp plate som tak. Over garasje er det terrasse. Himling i garasje er isolert med isopor. Innlagt strøm og lys i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anmerkninger:

Svake tegn til saltutslag nede mot gulv i vest og nord tyder på noe fuktgjennomslag i grunnmur.

Det var synlig grunnmurplate i vest, men plate var ikke sikret mot i overkant med tilhørende list slik at vann kan komme bak plate og trenge inn i grunnmur.

2 vinduer i yttervegg mot vest. Vindu mot sørvest er fuktskadet i karmen. Vinduer er ikke fagmessig montert.

Utvendig mangler både fugging mellom karm og leca i tillegg til listverk.

Bi-inngangsdør er treg å åpne, tar i karm. Slitt utvendig overflate. Bør overflatebehandles.

Garasje har i tillegg til utvendig adkomst også innvendig adkomst fra sportsbod. Her står det en kjellerdør fra byggeår. Denne døren bør skiftes til en brannsikret dør (Ei-30 dør).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med ovenfor nevnte anmerkninger bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Overflatebehandling og justering av dørblad bør påregnes.

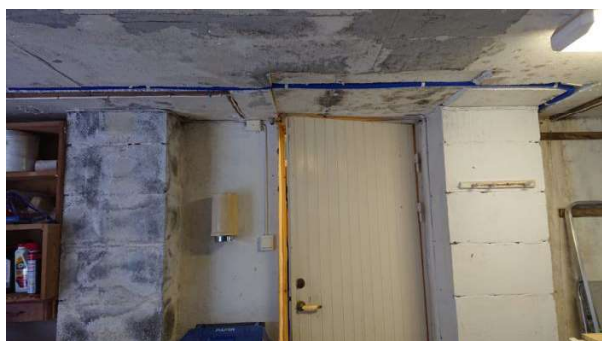


Vinduer i garasje bør påregnes skiftet. Montering bør utføres fagmessig på utside med fug og listverk.

Tilstandsrapport



Grunnmurplate på utside bør tettes mot mur på overside plate. Vaske og overflatebehandling av grunnmur bør påregnes.



Isolert betongplate i garasje. Montert el.kabel til el.bil lader i tak. Tegn til fuktinnslag mellom hus og garasje samt i yttervegg mot vest.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utslagsvask og benkeplate er skiftet i nyere tid.



Nyere overskap.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom fra byggeår. Våtromsbelegg på gulv med sluk i gulv, malt tapet på vegger og takplater

Skiftet benkeplate, utslagsvask og overskap i nyere tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet er fra byggeår og har behov for renovering av overflater m.m.

Sluk i gulv er tett med en tetting av ukjent type, antatt ikke tilstrekkelig tett og årsak til fuktmerker i takplater i bad i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollklæringer, godkjent melding til kommunen inkl. tegning av bad. Totalentreprise av bad utført av rørlegger Andersen & sønn As.



Pent bad i hovedetasje renoverert i 2012.

Tilstandsrapport



Pen innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Downlightbelysning med LED spotter.

Årstall: 2012 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert innefor våtzone til dusjsone.
Alder. Overflater på bad er 11 - 12 år gamle.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Vindu er innfliset. Karmen er malt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtzone har innfliset tilsetninger. Karmen bør kontrolleres og behandles jevnlig ved behov.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Ok.

Årstall: 2012 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2012 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

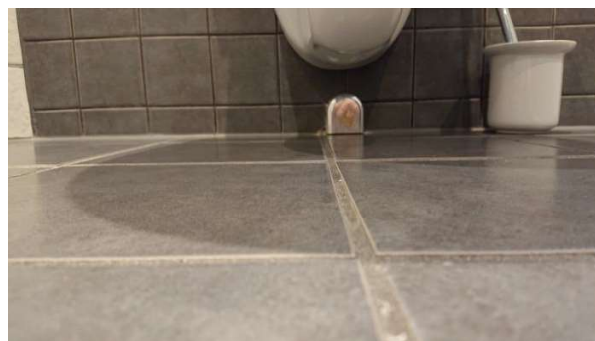


Plastsluk med smøremembran fra 2012.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har helstøpt servant, speilskap med LED lys, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Sladre hull under toalett var på plass. OK

Tilstandsrapport



Vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Flat terskel under dørblad for god luftsirkulasjon

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svake tegn til fuktbelastning på underside av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mrk: Ved dusjing anbefales forsert avtrekk via kjøkkenventilator for å trekke ut fuktig luft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Badet er opplyst renovert i 1993/94.

Flis på gulv og vegger, takplater.

Inneholder innebygget badekar med flis på overflater, dusjkabinett, gulvtoalett og servant nedfelt i benkeplate og underskap, sideskap og speil.

Rommet har flat terskel under dørblad, to veggventiler og 1 takventil for naturlig og mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

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

Anmerkninger:

Fuktmerker i takplater. Tørt på befaring.

Fuktmerker antas å stamme fra ukurant slukløsning på ovenforliggende vaskerom (ikke 100 % tett rundt sluk).

Innebygget badekar uten muligheter for kontroll (mangler kontrolluke).

Svakt fall til sluk utenfor badekar.

Sprekk i en flis ved sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innebygget badekar uten muligheter for enkel kontroll under kar.



Dusjkabinett.



Sluk fra byggeår. Mangler tilstrekkelig fall til sluk. Sprekk i en flis ved sluk.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1987 er opplyst fornyet med overflater på fronter. Benkeplater fra IKEA med nedfelt stålvaske.

Parkett på gulv, malt platekledning på vegger, takplater. Overskap til tak med lystlist og lysstoffrør under skap.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Hvitevarer:

- Komfyr
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap (side by side).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.

Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer på kjøkkeninnredning. Funksjon: Ok.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredning fremstår med noe bruksslitasje, men fungerer med dagens tilstand.

Løst belegg på en dørrfront ved kjøleskap.

Fuktskader i trelister bak vask.

- Små skader i overflater til benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

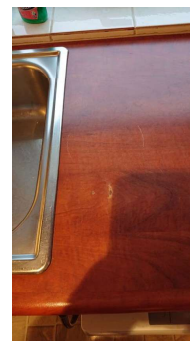
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det ble gjennomført kjøkkenfornyning av fronter i 2005/06.



Stål vask, 1 1/2 kum med avrenningsplate.



Små skader i overflater.



Fuktskadede listverk bak vask.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige strakstiltak da ventilator fungerer i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Franke ventilator med godt avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av opprinnelige kobberør og nyere plast (rør i rør) fra renovring av bad i hovedetasje i 2012.

Beskrivelse av tiltak / oppgraderinger:

Nytt rør i rør system ifm. nytt bad i hovedetasje. Utført av Bademiljø.

Hovedstoppekran lokalisert: Kjellerbod mot garasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kobber vannledninger til alt av våtrom og vannutkastere fra byggeår.

Plast vannledninger kun til renovert bad fra 2012 i hovedetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

Ved fremtidig oppgradering av kjøkken, vaskerom og bad i kjeller bør alt av kobberør skiftes til rør-i-rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rør-i-rør skap er plassert på vegg i sportsbod i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekkssystem (typisk vifte på loft).

Boligen har Panasonic luft-til-luft varmepumpe installert i 2007. Inndel montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på ventilasjonsaggregat på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendig straktiltak.



Mekanisk ventilasjon med aggregat på kaldtloft.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. OSO Saga fra 2022.



OSO v/v bereder fra 2022.

! TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har skjult elektrisk anlegg/sprednett (skjulte ledninger). Sikringsskap plassert i verkstedbod i kjeller. 22 automatsikringer. 3 x 63 Ampere overspenningsvern. Jordfeilbryter er montert.

Oppgraderinger:

- Elbillader montert i 2018. 2 x 40/ 2 x 25 Ampere kurs.
- Alle spotter ble byttet til energi sparende (LED) i 2015. Det foreligger dokumentasjon på nevnte installasjoner.

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) **1987 Oppdatert anlegg fra 2009 - 2019.**
Det ble utført tilsynsrapport i 2015. Anlegget ble godkjent 19.08.2016.
Fra NorgesNett "Avvik beskrevet i rapport av 21.05.2015 med saksnr: 27109:
Vi har mottatt deres tilbakemelding om påviste avvik. Vi finner utførte og planlagte aktiviteter tilfredsstillende og tilsynsrapporten er registret som rettet".
underskrevet Alexander Graarud - Elsikkerhetsingeniør.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Varmepumpe ble montert i 2009.

Det ble fremlagt samsvarserklæring datert 28.01.2009 på fremlagt strøm til pumpe. Arbeid utført av Installatør Håkon Olsen AS.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det ble fremlagt samsvarserklæring datert 13.04.2015 på utført arbeid med spotter, stikk, lys, styring og termostat samt fremlagt strøm til el.bil lader.
Arbeid utført av Frydenbø Industri/- Frydenbø Electric AS.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
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

Tidligere el.kontroll er i dag over 5 år, og det anbefales av den grunn en el.kontroll av hele anlegget utført av NorgesNett, Nettpartner eller BKK.

Nedenforstående "konsekvens/kostnadsestimat" er en antatt kostnad for en slik kontroll, estimert til kr 15 000 inkl. mva.
Det er ikke beregnet eventuelle tiltak som bør utføres hvis kontrollen viser til avvik som bør rettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



El.skap plassert i verkstedbod i kjeller.

Innholdsfortegnelse var ok.

2 sider.



Opplegg for el.bil lader montert i 2019.

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 forenklede 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er forskriftsmessig montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering

Dreneringen er fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering til garasje mot vest har begrenset effekt.

Hulltaking i sør og i sørvest på yttervegg i boden i hus viser ingen tegn til fuktgjennomslag i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Grunnmur i leca fra 1987 med tilfylte masser har alltid en risiko som bør hensyntas.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse mot husvegg, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/Leca. Det er antatt brukt såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Naturstein forstøtningsmur mot kommunal veg og oppkjørsel.



Forstøtningsmur i naturstein til terrasse i sør.

TG IU Terrengforhold

Østvendt hellende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1987 tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetid på vann og avløpsledninger fra 1980 tallet er dårligere en levetid på dagens ledningsnett som kan oppnå 100 års levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen tegn som tyder på noen nødvendige strakstiltak med utvendige vann og avløpsledninger i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Redskapsbod

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår. Antatt bygget på 1990 tallet.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning fremstår med noe manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Frittliggende redskapsbod i vest er bygget inn på Askøy kommunes eiendom.

Areal bod er 3,7 m² og er antatt bygget på 1990 tallet.

Enkel standard på bod som er bygget i tre med malt trekledning og plassbygget labankdør.

Saltak teknet med shingel.

Tilstandsgrader varierende fra TG 2 - TG 3

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 målbar 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 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 m/integrert garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | |
| 1.Etasje | 100 | | | 100 | 140 | |
| Kjeller | 134 | | | 134 | | |
| SUM | 234 | | | | 140 | |
| SUM BRA | 234 | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Stue m/trapp , Kjøkken , Gang , Vaskerom , Soverom , Soverom , Bad | | |
| Kjeller | Vindfang , Hall m/trapp , Gang/garderobe , Bad , Sportsbod, Soverom , Soverom, Garasje , Kjellerstue , Verksted, Bod, Garderobe | | |

Kommentar

1.etasje

P-Rom: Stue 46,5 m², kjøkken, 14,9 m², gang 6,3 m², vaskerom 4,4 m², soverom 7,1 m², soverom 11,4 m², bad 7,2 m².

Kjeller

P-Rom: Vindfang 2,5 m², hall/trapp 13,0 m², kjellerstue 18,0 m², gang/garderobe 6,8 m², bad 9,0 m², soverom 7,3 m², soverom 7,3 m², S-Rom: Sportsbod 6,5 m², garderobe 2,5 m², verksted 10,5 m², bod 8,5 m². Garasje 33,0 m².

Hovedetasje/-1. etasje åpent areal:

Terrasse ca 80 m² i nordvest. Overbygget terrasse i vest ca 10 m². Terrasse over garasje 36 m². Altan 14 m² i nordøst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik i forhold til byggemeldte tegninger:

Kjeller:

- Garasje inntegnet på tegninger i sør er ikke bygget. Garasje i nord er byggemeldt. Ok.
- Garderobe i kjellerstue i dag er ikke tegnet inn på byggemeldte tegninger. Endring på 2,5 m² fra P-Rom til S-Rom.
- Dagens verksted på 8,5 m² var opprinnelig tegnet som 2 boder. S-Rom - S-Rom er OK.
- Dagens bad var opprinnelig tegnet som bad med badstue. P-Rom -P-Rom er OK.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Ingen anmerkninger.

Bod

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | |
| 1.Etasje | | 4 | | 4 | | |
| SUM | | 4 | | | | |
| SUM BRA | 4 | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | | Redskapsbod | |

Kommentar

Bod 3,7 m² med enkel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygning kan bygges uten byggemelding men Mrk: Bodene er bygget utenfor takstobjektets eiendomsgrense i vest på G/Bnr. 14/376 som er eiet av Askøy Kommune.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Ingen anmerkninger

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|------------------------------|------------|------------|
| Enebolig m/integrert garasje | 168 | 66 |
| Bod | 0 | 4 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|-----------------|---------------|
| 14.12.2023 | Kåre Andreassen | Takstingeniør |
| | Arne Alræk | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4627 ASKØY | 14 | 277 | | 0 | 828.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Svartetjønna 10

Hjemmelshaver

Alræk Arne, Fagerlid Bjørg Nelly

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordre Krokås - Juvik

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Juvik. Bolighuset er beliggende i nordre del av feltet. Området har flere lekeplasser, ballbaner og kort vei til 3 barnehager (Sokrates (2012), Lillebror (2005) og Knerten (1999)). Kleppe barneskole ligger i gangavstand.

Til Bergen Sentrum tar det ca. 15-20 minutter med bil. Busstopp ligger noen minutters gange unna.

Feltet har en gunstig plassering i forhold til de mange arbeidsplassene i Framo-anlegget på Horsøy.

De fleste servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til Kiwi og Rema 1000.

Du finner ellers flere treningssenter og elektrovarbutikken Power m.flere. på Juvik.

Askøysenteret og Kleppstø senter er en kort kjøretur unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Planidentifikasjon 32. PLANTYPEEldre reguleringsplan. Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Plannavn Plan 32-00 - Del av Nordre Krokås. Ikraftredelsesdato10.07.1975

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, diverse beplantninger, plenarealer, naturstein støttemur og biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Svartetjønna 10, 5308 KLEPPESTØ. Selveier enebolig 4627-14/277/0/0. Grunnkrets: Juvik-Horsøy. Kommune: Askøy

Nøkkelinfo
Selveier tomt 829 m²
Byggeår 1987
BRA 304 m²
Etasjer 2

Egenskaper
Meter over havet 64 m
Avstand til vei 20 m

Nabolagsprofil
Offentlig transport 150 m
Dagligvare 600 m
Barnehager 1.0 km x 3
Barnefamilier i grunnkrets 48 %

Eiendom
Bruksnavn TOMT NR.102
Matrikkelenhet Etablert dato 06.12.1985. Antall teiger 1. Antall bygninger 1. Antall adresser 1.
Sist omsatt 01.07.1996. Kjøpesum kr 1 000 000.
Omsetningstype Fritt salg
Tinglyst Ja

Bygningstype Enebolig. Godkjent dato 07.08.1986. Igangsatt dato 15.10.1986. Tatt i bruk dato 15.06.1987. Bruksareal totalt 269 m².

Endringer 1
Tilbygg/- Garasje. Tatt i bruk 29.03.1999. Godkjent dato 28.10.1996. Igangsatt dato 01.03.1999 Bruksareal totalt 35 m².

Spesielle forhold 1. Villkår i kjøpekontrakt 1. Antatt påvirkningsgrad (3 av 6).
Vi har identifisert forhold ved eiendommen som kan påvirke eiendommens markedsverdi negativt. Se Grunnboksutskrift for en oversikt over alle servitutter

Hjemmelshavere
Bjørg Nelly Fagerlid Svartetjønna 10 5308 Kleppestø. Hjemmelshaver 1/2.
Arne Alræk Svartetjønna 10 5308 Kleppestø. Hjemmelshaver 1/2.

ØKONOMI OG ANDRE FORHOLD

Eierkostnader
Årlig sum for: Forsikring kr 4 619, vann og avløp kr 22 408, renovasjon kr 2 558.

Utstyr som følger boligen:
Hvitevarer Alarmsystem Garderobeskap Skyvedørgarderobe Fiberbredbånd Brannstige.

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 1 000 000 | 1996 |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Tryg Forsikring | | | 6 554 500 | 4 619 |
| Kommentar | | | | |
| Fullverdi | | | | |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | | | | | |
|---------------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | 0 | Nei |
| Boligpass | | | Fremvist | 0 | Nei |
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Målebrev | 27.12.1985 | | Innhentet | 0 | Ja |
| Tegninger/opprinnelig | 08.07.1986 | | Innhentet | 0 | Ja |
| Tilbygg garasje | 28.10.1996 | | Innhentet | 0 | Ja |
| Ferdigattest renovert bad | 19.12.2011 | | Innhentet | 0 | Ja |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten full 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 dampsperran 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 tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/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/XG2101>

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