

Tilstandsrapport

📍 Sjøveien 12, 5114 TERTNES

📖 BERGEN kommune

gnr. 186, bnr. 376

Areal (BRA): Enebolig 129 m²



Befaringsdato: 09.02.2024

Rapportdato: 06.03.2024

Oppdragsnr.: 20034-1223

Referansenummer: XD1439

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS. Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap. Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig

Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Sammendraget viser hvilke avvik boligen har fått innenfor kategori TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3).

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med tegltakstein fra antatt byggeår.
Takrenner og taknedløp av plast.
Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke.
Fasaden er kledd med trekledning.
Taket er utført med sperrekonstruksjon i trevirke.
Vinduene er med 2-lags glass i trekarmen.
Vinduene er med varierende alder.
Ytterdøren er med oljet/lakket dørbblad i trevirke.
Kjellerdøren er med malt dørbblad i trevirke.
Balkongdøren er med 2-lags glass i trekarmen.

Balkong er utført med utkraget konstruksjon i trevirke. Rekkverket er utført i trevirke.
Kontroll av balkongen ble noe redusert da denne var snødekt ved befaringen.
Utvendige trapper i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Loft:
Gang: Furu gulv, tapet/strie på veggene og malt takoverflate.
Soverom: Furugulv, tapet/strie på veggene og malt takoverflate.
01 etasje:
Entré: Vinylbelegg på gulvet, malte veggplater og malt takoverflate.
Gang: Teppe på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.
Stue: Furugulv, strie på veggene og malt takoverflate.
Kjeller:
Gang: Betonggulv ubehandlet, betongvegger, trepanel vegger og trepanel i taket.
Stue: Betonggulv malt, trepanel på vegger og trepanel i taket.
Bygget er ikke utført med radonsperre, det er heller ikke foretatt radonmålinger.
Boligen ligger i et område med lavest aktsomhetsgrad som er moderat til lav.
Boligen har murt pipe fra byggeår.
Vedovn er med stål og stein.
Kjeller har betonggulv og betongvegger en liten del er kledd med trepanel. Kun en liten del er tilyft her da det kommer en betongtrapp ned på utsiden.
Trapp er utført i trevirke. Trinnene er belagt med teppe. Rekkverk er med spilerekkverk i trevirke.
Innerdørene er med slette dørbblad i trevirke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad av eldre dato. Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skap med overliggende servant.
Overflatene på badet er med flis på gulvet flis på veggene og tak-ess palter i taket.
Ventil i taket.
Gulvet har plastsluk.
Hulltaking er ikke foretatt da badet står foran totalrenovering.

Vaskerom

Vaskerommet er av eldre dato. Det er ikke montert opp vesentlig av innredning på rommet, men det er vannkran på veggen og eldre støpejernsluk i gulvet.
Overflater er med betonggulv, trepanel på vegger, betong/murvegger og trepanel i taket.
Hulltaking er ikke foretatt da badet står foran totalrenovering og det er avdekke skade på vegg ved vannkran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen med profilerte fronter, stål vask og laminert benkeplate.
Hvitevarer ved befaringen var mini oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Overflater på kjøkkenet er med vinylbelegg på gulvet, fliser på vegg, malt vegger og tak-ess.
Ventilator over platetoppen med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene er med kobber.
Avløp er med eldre støpejernsrør.
Berederen er på 115 ltr produsert i 2006
Sikringsskapet er lokalisert i gang 02 etg
Sikringer:
20 ampere: 1 stk
10 ampere: 4 stk
El-oppvarming:
Det er varmekabler i gulv bad.
Det er røykvarsler i hovedetasje og loftetasje.
Boligen har brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av antatt løsmasser og sprengstein mot fjell.

Boligen har drenering fra byggeår.

Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold

Grunnmur av betong/murt konstruksjon.

Utvendig har grunnmuren pusset overflate.

Støttemur av prosentstein og betong.

Terrengforholdet rundt boligen er ikke vurdert på snø ved befaringen.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og

avløpsledning via private stikkledninger.

Det er oppgitt plast vannledning inn i boligen fra 1995.

Avløpsledning er av ukjent material fra 1959.

VA ledninger er ikke fysisk inspisert da disse ligger under bakkenivå.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

ETASJE	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Loft	37	0	0	37
Etasje	50	0	0	50
Kjeller	42	0	0	42
Sum	129	0	0	
Sum BRA	129			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

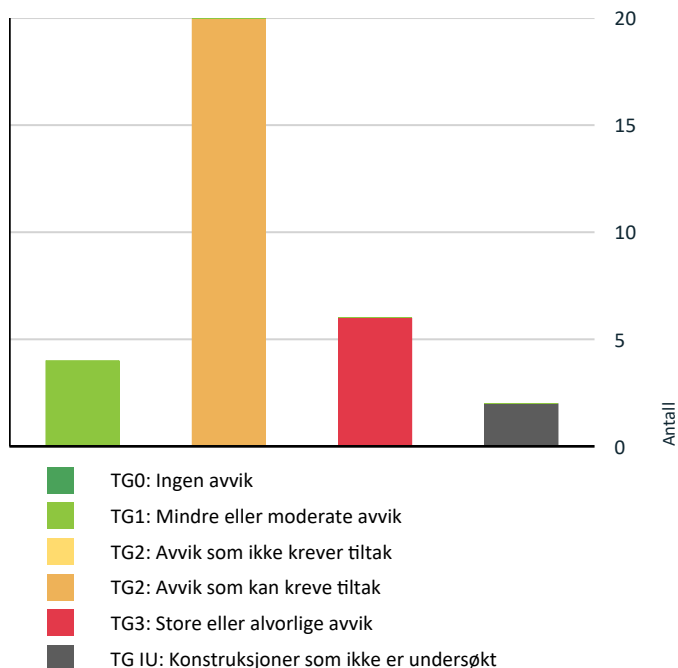
Enebolig

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

I underetasjen er rom innredet som stue merket som vedbod på mottatte tegninger.

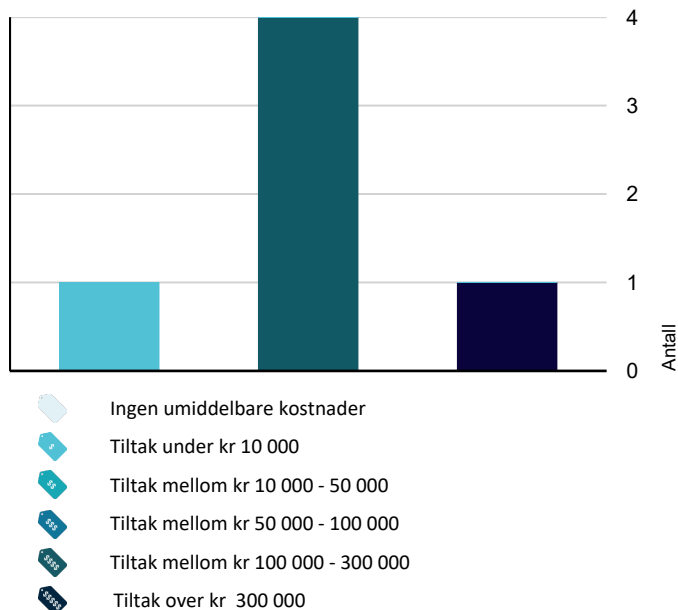
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [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](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1959

Standard

Enebolig med stander fra byggeår. Det vil være behov for vedlikehold og en del oppgraderinger om boligen skal sette i stand til agens standard.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med tegltakstein fra antatt byggeår.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking 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.

Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av plast.

Vurdering av avvik:

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

Ved skifte av tak må en montere snøfangere på hele taket.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er og enkelte fuktskadet kledningsbord og antydninger til at maling løsner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Enkelte kledningsbor anbefales skites.

Det vil innen kost tid være behov for maling/normalt vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Taket er utført med sperrekonstruksjon i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktmerkene var tørr ved befaring, men bør kontrolleres ytterligere. Det er i dag ikke etablert dampspærre mellom kaldt-loft og bolig. Det mangle rister på ventilert slik det er/har vært etablert fuglerede på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Vinduer

Vinduene er med 2-lags glass i trekarmer.

Vinduene er med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Dører

Ytterdøren er med oljet/lakket dørblad i trevirke.

Kjellerdøren er med malt dørblad i trevirke.

Balkongdøren er med 2-lags glass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

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

Kjellerdøren og balkongdøren har værslitasje og sprekker i trevirke.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong er utført med utkraget konstruksjon i trevirke. Rekkverket er utført i trevirke.
Kontroll av balkongen ble noe redusert da denne var snødekt ved befaringen.

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.

Det symptomer på undersiden av balkongen at det kommer vann igjennom konstruksjonen og dermed fare for fukt og råteskade på kontraksjonen til balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Ved utbedring av balkongen må det etableres rekkverk som er iht gjelden krav.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene ligger i terreng, det er ikke montert håndløpere på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Loft:

Gang: Furu gulv, tapet/strie på veggene og malt takoverflate.

Soverom: Furugulv, tapet/strie på veggene og malt takoverflate.

01 etasje:

Entré: Vinylbelegg på gulvet, malte veggplater og malt takoverflate.

Gang: Teppe på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.

Stue: Furugulv, strie på veggene og malt takoverflate.

Kjeller:

Gang: Betonggulv ubehandlet, betongvegger, trepanel vegger og trepanel i taket.

Stue: Betonggulv malt, trepanel på vegger og trepanel i taket.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene er av eldre dato, bruksslitasje en del steder. Glipe i belegg og bom i tapet/strie.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må påregne oppussing av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre, det er heller ikke foretatt radonmålinger.

Boligen ligger i et område med lavest aktsomhetsgrad som er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har murt pipe fra byggeår med oppgradert stålrør i pipen. Vedovn er med stål og stein.

Det er merker på at det kom inn sotvann fra pipens feieluke på loftet, dette skal være utbedret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Ildfast stein i ovn har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Ildfast stein må skiftes.

TG 2 Rom Under Terreng

Kjeller har betonggulv og betongvegger en liten del er kledd med trepanel. Kun en liten del er tilyft her da det kommer en betongtrapp ned på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist andre avvik:

Det er flere symptomer som mørke felt på vegger, kalk/saltutslag og flassende maling, dette indikerer på at det er fuktig utenfor grunnmuren og at grunnmur mangler fuksikring. Hvor det ikke er tilfylt er dette indikasjoner på av mur ikke er tilstrekkelig tett og fukt fra vær trenger igjennom.

Det er registret Mit i trevirket i kjelleren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Utføre tiltak for fjerning av Mit.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp er utført i trevirke. Trinnene er belagt med teppe. Rekkverk er med spilerekkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Deler av trappen mangler håndløpere på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

! TG 1 Innvendige dører

Innerdørene er med slette dørbblad i trevirke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad av eldre dato. Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skap med overliggende servant.

Overflatene på badet er med flis på gulvet flis på veggene og tak-ess palter i taket.

Ventil i taket.

Gulvet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Badet er av eldre dato.

Det er registrert ufaglig utførelse av arbeidene på badet.

Badet har kun naturlig ventilasjon, det er ikke tilfredsstillende tilluftsløsning på badet.

Det er bom i fliser på badet.

Det er lite fall på gulvet, svakt lokalt fall til sluk.

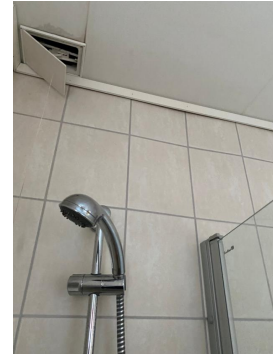
Det er registret fuktmerker i tak rundt ventil for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er vurdert basert på utførelse med tilsvarende kvaliteter, velges høye kvaliteter vil kostnadene overskride estimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet står foran totalrenovering.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre dato. Det er ikke montert opp vesentlig av innredning på rommet, men det er vannkran på veggen og eldre støpejernsluk i gulvet.

Overflater er med betonggulv, trepanel på vegger, betong/murvegger og trepanel i taket.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har vært malt, men maling er stort sett slitt vekk, det er ikke noen form for tettesjikt i gulvet.

Vegg ved vannkran har fukt/råteskader nederst på veggen.

Maling på mur/betongvegg flasser.

Det er ikke tilrettelagt med ventilasjon på vaskerommet.

Sluk er eldre støpejernsluk med en del rust.

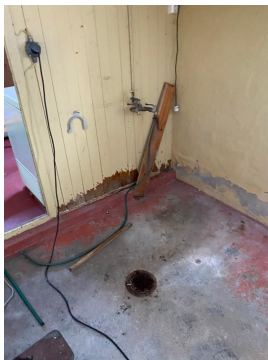
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er forsiktig vurdert, velges høye kvaliteter vil kostnadene overskride estimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

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

Fuktskade på vegg ved vannkran.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen med profilerte fronter, stål vask og laminert benkeplate.

Hvitevarer ved befaringen var mini oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Overflater på kjøkkenet er med vinylbelegg på gulvet, fliser på vegg, malt vegger og tak-ess.

Vurdering av avvik:

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

Noe fuktskade på benkeplate.

Skjøt vinylbelegg gulv gliper.

Det er skader på flisfuger.

Kjøkkenet er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet fungerer ved dagens tilstand, men en bør påregne oppussing og oppgradering om en skal får kjøkkenet til dagens standard.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetoppen med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene er med kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Avløpsrør

Avløp er med eldre støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Det er antydninger til fukt rundt enkelte av skjøtene på avløpsledningen.

Det er fuktmerker i taket rundt avløpsledningen.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Avløpsledningene må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 1 Ventilasjon

! TG 2 Varmtvannstank

Berederen er på 115 ltr produsert i 2006

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilkobling er ikke etter gjelden forskrift, men forskrift som var ved montering av bereder. Ved montering av ny bereder må det etableres tilkobling etter gjeldene foreskrift.

! 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 bygningsakkreditering 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.

Sikringsskapet er lokalisert i gang 02 etg

Sikringer:

20 ampere: 1 stk
10 ampere: 4 stk

El-oppvarming:

Det er varmekabler i gulv bad.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Ernst Eismann AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ernst Eismann AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring fra Ernst Eismann EFTF. 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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Boligen selges ved fullmakt, enkelte av forholdene som skal vurderes i rapporten er ukjent.
Det anbefales en utvidet el-kontroll av boligen.

Generell kommentar

Takstmann har kun utført en visuell besiktigelse av el-anlegg uten inngrep da dette krever egen kompetanse.

! TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

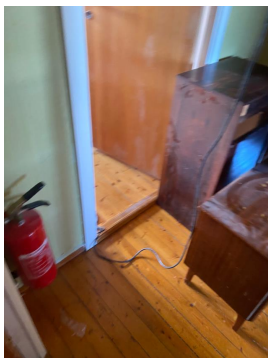
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

Det er røykvarsler i hovedetasje og loftetasje. Boligen har brannslukningsapparat.

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?
Ja Apparatet er av eldre dato, men kunne ikke se dato på apparatet ved befaringen.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke røykvarsler montert i underetasjen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt løsmasser og sprengstein mot fjell.

Drenering

Boligen har drenering fra byggeår.

Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Basert på innvendige observasjoner ser det ut som drenering har funksjonssvikt/begrenset effekt.

Flere området på innside av grunnmur som viser symptomer til fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/murt konstruksjon.
Utvendig har grunnmuren pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Overflaten på murpussen og maling flasser enkelte steder.
Det er og registrert vertikale riss.
Rissene kan komme av setninger i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tette riss. Utføre reparasjon på sprekker.
Legge på ny puss/maling på grunnmur over terreng.
Gjøre ytterligere kontroll for setninger.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur av prosentstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler rekkverk på murer. Alle murer over 0,5 meter skal sikres.
Støttemur mot Nord har større sprekker, kan risikere at deler detter ned av muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG IU Terrengforhold

Terrengforholdet rundt boligen er ikke vurdert på snø ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløpsledning via private stikkledninger.

Det er oppgitt plast vannledning inn i boligen fra 1995.

Avløpsledning er av ukjent material fra 1959.

VA ledninger er ikke fysisk inspisert da disse ligger under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

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 adkomst 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 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 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 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 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

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)			
Loft	37			37		3
Etasje	50			50	4	
Kjeller	42			42		
SUM	129				4	3
SUM BRA	129					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , 3 Soverom		
Etasje	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Trapperom		
Kjeller	Gang , Stue , Vaskerom , 2 Bod		

Kommentar

BRA er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler).

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Balkong 4 kvm

Arealer rom:
Loft: Gang 3 kvm. Soverom 14,3 gulvareal. Soverom 11,6 gulvareal. 6,5 kvm gulvareal.
01 etasje: Entrè 3 kvm. Gang 4,7 kvm. Stue 25,6 kvm. Kjøkken 9,1 kvm. Bad 2,7 kvm.
Underetasje: Gang 5,5 kvm. Stue 8,5 kvm. Vaskerom 13,2 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I underetasjen er rom innredet som stue merket som vedbod på mottatte tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	114	15

Kommentar

Enebolig

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2024	Ole Andre Skage	Takstingeniør
	Lise Skålevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	186	376		0	1301.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjøveien 12

Hjemmelshaver

Skålvik Alfred Gjertin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fra Sjøveien 12 har man alt av fasiliteter og servicetilbud i nærheten. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Tertnes noen minutters gange fra huset. I tillegg ligger Åsane senter med 138 butikker kun 3.4 km ifra. Om du ikke skulle finne det du trenger her, ligger Bergen sentrum med alle fasiliteter kun en kort kjøretur eller busstur unna.

Av aktivitetstilbud i området ligger Åstveithallen med både treningssenter og svømmehall kun 1,4 km unna. Like ved er det også friidrettsbane og fotballbaner. Av andre aktivitetstilbud kan det nevnes at Bergen Golfklubb ligger kun noen minutters kjøring ifra.

Området har fine turmuligheter. Noen hundrede meter fra boligen ligger Grønskjæret friluftsområde med skogsstier hvor det er populært å ta seg en løpetur

Adkomstvei

Fra Bergen kjører en mot Åsane ta av motorvegen og følg veien mot Tertnes. Følg veien forbi Åstveithallen og frem til Kiwi butikken. Sjøveien ligger på venstre hånd like etter Kiwi. Herfra følger en nummereringen.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikkledninger.

Regulering

NASJONAL AREALPLANID:4601_65270000
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:1201_65270000
PLANTYPE:Kommuneplanens arealdel
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 2008
VERTIKALNIVÅ:På grunnen/vannoverflaten
SAKSNUMMER:2014/18880, 2022/20468
IKRAFTTREDELSESDATO:
19.06.2019

NASJONAL AREALPLANID:4601_7140000
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:1201_7140000
PLANTYPE:Eldre reguleringsplan
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 1985
VERTIKALNIVÅ:På grunnen/vannoverflaten
SAKSNUMMER:1900/915, 1905/10225
IKRAFTTREDELSESDATO:
16.10.1989

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gangveg, gressplen, spredt buskebeplating, betongmur og betongtrapp.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1957

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

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 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 tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrade:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 godkjenning 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 godkjenning 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 person-opplysninger 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/XD1439>

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