Nabolagsprofil

Søvikneset 114 - Nabolaget Søviken/Nordeide/Søreidneset - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Søvikgeilen Linje 22	10 min 0.8 km
Råstølen Linje 1	5 min 3.3 km
Dolvik terminal Linje 22, 23, 23E, 50E, 51, 52, 54, 55	5 min 2.8 km
Lagunen terminal Buss, trikk	10 min 5.5 km
Bergen Flesland	13 min

Skoler

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	20 min 1.6 km
Søreide skole (1-7 kl.) 488 elever, 28 klasser	5 min 2.8 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	6 min 3.8 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	6 min 4.2 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	12 min 6.4 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	9 min 5.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	11 min 7.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

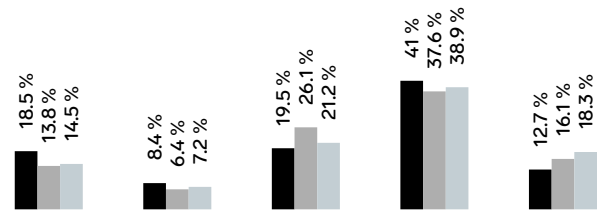
Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søviken/Nordeide/Søreidne...	2 354	912
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Steinsviken barnehage (0-5 år) 70 barn	11 min 0.9 km
Fremtiden barnehage (0-6 år) 97 barn	13 min 1.1 km
Søreidtunet barnehage (1-6 år) 117 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Søreide Post i butikk	22 min 1.8 km
Kiwi Søreide PostNord	22 min 1.8 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Søvikheia balløkke Ballspill	6 min 0.4 km
Søvikneset balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Aktiv365 Xpress Søreide	14 min
MOVA Fanatorget	22 min

Boligmasse



- 65% enebolig
- 9% rekkehus
- 17% blokk
- 9% annet

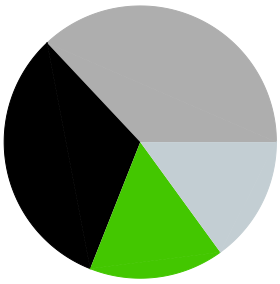
«Det er ett greit nabolag og kort mellom hver gang du treffer en bekjent, enten på butikken eller på vei fra det ene til det andre.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

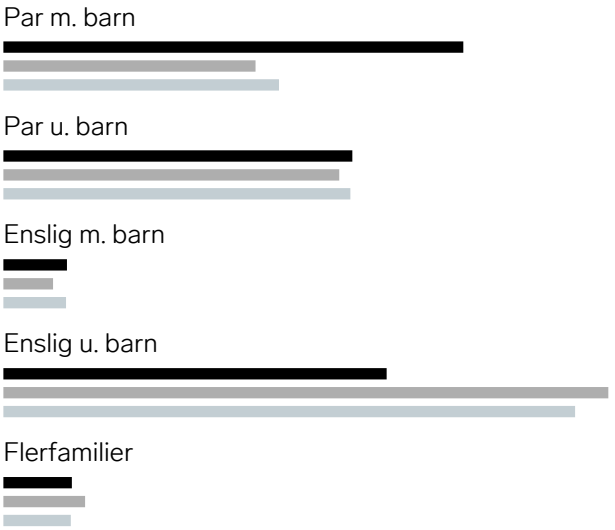
Fanatorget	22 min
Boots apotek Sandsli	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Egenerklæring

Søvikneset 114, 5251 SØREIDGREND

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Søvikneset 114	Søvikneset 114	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15.06.23

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Ca siden august 2023 og ut 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hylleseth, Remi Andre

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad ble pusset opp og ny sluk på vaskerom

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rs Byggservice Skirius og Arildsen Rørleggerservice AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lakk vann inn ved pipe etter en storm. Var forsikringssak og ble utbedret av Skadealliansen og Robert Slettmo AS.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært kalkutslag i kjeller.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Mye elektrisk nytt. Bl.a det elektriske på oppusset bad. Trekt om hovedetasje til jordet anlegg. Byttet stikkontakter i hovedetasje. Nytt overspenningsvern. Ny kurs til garasje og montert elbil lader.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elteknikk AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Minirenseanlegg.
Vann er koblet til offentlig. Skal være dimensjonert for 10 eneboliger ifølge tidligere eier.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Noe arbeid på avløp og vann i sammenheng med oppussing av bad.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arildsen Rørleggerservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen har fått nytt pipebeslag.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har mest sannsynlig vært mus i våningshuset(det gamle gårdshuset).

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er mugg i våningshuset(det gamle gårdshuset).

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

En privat aktør prøver å ekspropriere en del av tomten i vestre del av eiendommen, på andre siden av veien. Vår eiendom har gratis bistand fra Harris Advokatfirma i denne saken.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 37591820

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Remi Andre Hylleseth	**2026-09-07**

Identification

Remi Andre Hylleseth

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Søvikneset 114, 5251 SØREIDGREND
BERGEN kommune
gnr. 38, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2782 **Eiendomsverdi ref nr:** YK6551

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

takstoppdrag.no

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

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 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. 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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over to plan, bygget i 1972.
Sørvendt terrasse på 18,1 m² med utgang fra stue og soverom, hvorav 8,4 m² er overbygd.
Sør/vestvendt terrasse på 56 m² med utgang fra stue, hvorav 23 m² er overbygd.
Eiendommen er i tillegg bebygd med dobbelgarasje oppført i 1986, et ubebodd våningshus fra 1919 og to eldre driftsbygninger som står til forfall. Tidligere løe er fjernet, men rester av grunnmuren er fortsatt synlige på eiendommen.

Eiendommen ble etablert 26.05.1920 og har gnr. 38 og bnr. 9 i Bergen Kommune. Eiendommens bruksnavn er Lundheim. I 1972 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over to plan og har saltak med betongtakstein. Nåværende eiere kjøpte eiendommen i 2023, tinglysningsdato: 16.06.2023. Det er gjort flere oppgraderinger over tid. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Bolugen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt mange punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. TG 3 avvik må prioriteres først for å unngå ytterligere forringelse av de forskjellige bygningsdelene. Våningshus og driftsbygninger fremstår som total rehabiliteringsobjekt. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1972 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Eldre taktekking.
Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Nytt pipebeslag er montert i 2026. Øvrige renner, nedløp, beslag og takhetter er av eldre årgang.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

Ytterkledning er hovedsakelig av eldre årgang. Noe ytterkledning er skiftet v/behov.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i trekarmer. Vindu i vaskekjeller har enkle glass i trekarmer.
Ytterdør u-etg: Hvit tredør med felt av glass.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Døren har yale doorman kodelås.

Terrassedører: Hvite tredører med felt av isolerglass.

Badevindu og vindu i trapperom ble skiftet på 1990-tallet. Badevindu og vindu i trapperom fikk nytt isolerglass i 2023. Øvrige vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Noen isolerglass har vært skiftet v/behov. To stuevinduer ble skiftet i 2021 og det store stuevinduet ble skiftet i 2015. Ett soveromsvindu i hoved-etg ble skiftet i 2011. Ytterdør ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet. Terrassedør i endevegg i stue ble skiftet på 1990-tallet. Øvrige terrassedører er fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, furubord, malt betong.
Vegger: Malt strie, malt platekledning, malt panel, malt tapet, malt mur.
Himling: Takplater, malt panel.

Oppgraderinger:
- Nye furugulv i hoved-etg i 2023.
- Alle overflater i hoved-etg ble malt i 2023.

Annet:
- Innebygde hyller og klesoppheng i entre.
- Garderobeskap på alle soverom i hoved-etg (eldre skap).

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront og åpen peis. Produsent peisovn: ILD. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i u-etg.

Innvendig trapp:
Plassbygd tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad, malte profilerte tredører.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang.

Innerdørene er av eldre årgang. Innerdører i hoved-etg ble malt i 2023.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,3 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt platekledning på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2023. Arbeidet ble utført av RS Byggservice Sirius og rørleggerarbeid ble utført av Arildsen Rørleggerservice AS. Eksisterende vannrør ble ikke skiftet under modernisering.

Vaskekjeller. Areal: 6,5 m².
Malt/behandlet betong på gulv, malt mur på vegger, malt panel i himling.
Inneholder: Dobbel utslagsvask, opplegg for

Beskrivelse av eiendommen

vaskemaskin/tørketrommel.
Avtrekksventil i vegg.

Vaskekjeller er fra byggeår og må anses å være utdatert. Det er ikke tegn til membran/tettesjikt i rommet. Det ble montert en ny plastsluk i vaskekjeller i 2023.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 14,8 m².
Furubord på gulv, malt panel på vegger, takplater i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte heltre fronter. To glassfronter.
Heltre eik benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Siemens).

Medfølgende hvitevarer:
- Kjøleskap/frys (Electrolux).
- Komfyr (Bosch).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenfronter ble malt på utside i 2023. Ny heltre eik benkeplate er montert i 2026.

Kjøkkeninnrednng er eldre, men funksjonell.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 1,7 m².
Furubord på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Servant, speil, toalett.
El.avtrekksventil i himling.

Toalettrom ble modernisert i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Hovedinntak av plast. Stoppekran er plassert på soverom i u-etg. Flere stoppekraner er plassert i u-etg.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannstank i bod i u-etg. Volum: 200 liter. Eldre modell.
Produsent: Hekla.

Ventilasjon:
Bad, toalettrom og to boder i u-etg har el.avtrekksventil. Vaskekjelleı har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og flere ventiler i yttervegger/grunnmur, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedører.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang i u-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedbryter på 63 ampere. Inntaksikring på 3 x 63 ampere (skrusikringer).

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 5 stk.
13 ampere. 2 stk.
10 ampere. 8 stk.

Ny strømmåler i oktober 2018. Ny strømmåler i oktober 2018.
El.anlegg i hoved-etg ble betydelig oppgradert i 2023.
Samsvarserklæring foreligger på el.arbeid fra 2023. Det er eldre el.anlegg i u-etg.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
Noen vegghengte panelovner.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon i garasje. Produsent: EO. Fra 2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er dels opparbeidet, dels naturtomt. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med grøntarealer, terrassedekke, murer/bed, frukttrær og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav to i garasje. Det er sjølinje på ca 54 meter mot sør, sørøst i Slettevika (opplyst i tidligere tilstandsrapport).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Beskrivelse av eiendommen

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Vegg mellom matboder er fjernet slik at det er en større bod.
Soverom i u-etg er inntegnet som hobbyrom.
Det er registrert at veggen mellom brenselbod og gang/trapperom i underetasjen er fjernet. Omgjøring eller innlemming av
bodareal til boligformål er normalt søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er godkjent av kommunen.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Dobbelgarasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

Våningshus

• Det foreligger ikke tegninger

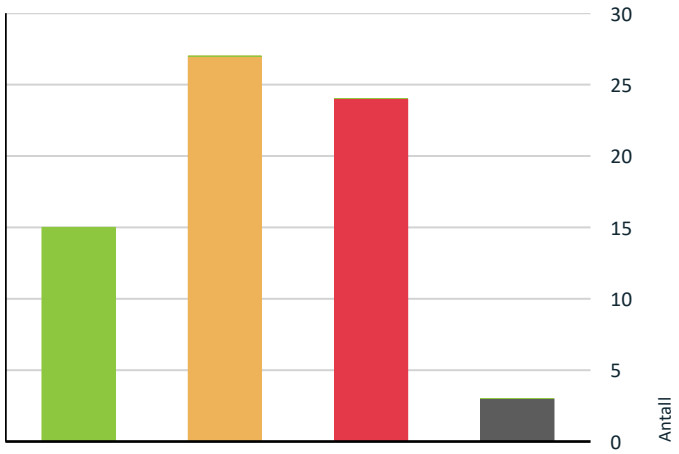
TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det foreligger godkjente tegninger av hovedetasjen, og planløsningen fremstår ved befaring å være i samsvar med dagens bruk og rominndeling. Tegningene viser ikke vesentlige avvik fra observerte forhold.
Det foreligger ikke tegningsmateriale eller plantegninger for underetasjen og loftsetasjen. Rominndeling, bruk og eventuelle bygningsmessige endringer i disse etasjene har derfor ikke kunnet kontrolleres mot godkjente tegninger. Vurderingen av disse arealene er basert på observasjoner gjort ved befaring.
Tegningsgrunnlaget vurderes som ufullstendig, da det kun foreligger tegninger for hovedetasjen og fasadetegninger. På bakgrunn av dette er det i rapporten registrert at tegninger ikke foreligger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

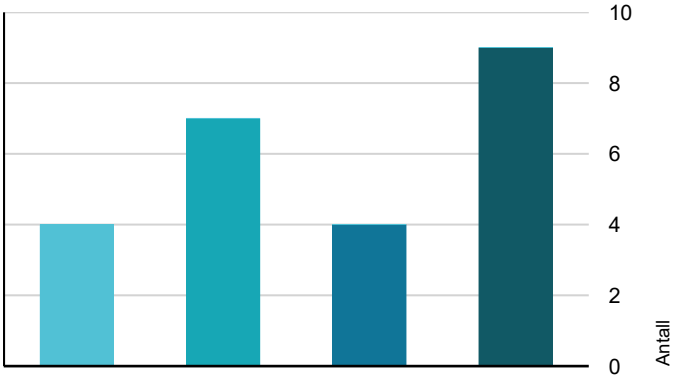
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

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

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

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Soveromsvindu	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > U-etg > Vaskekjeller (6,5 m²) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Sør/vestvendt terrasse med utgang fra stue** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige overflater - u-etg** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > U-etg > Vaskekjeller (6,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,3 m²) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,3 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,3 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke etablert tilstrekkelig sikring eller rekkverk ved garasjetaket. Forholdet medfører at barn relativt enkelt kan få tilgang til takflaten. Gå til side
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gjelder den ene siden.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,5 m²) > Generell** Gå til side
- **Toalettrom > Hoved-etg > Toalettrom (1,4 m²) > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Hoved-etg > Toalettrom (1,4 m²) > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > Hoved-etg > Toalettrom (1,4 m²) > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (9,7 m²) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (9,7 m²) > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- El.anlegg i boligen må anses å være utdatert.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Oppgitt i tidligere tilstandsrapport

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Eldre taktekking.
Gesims og vindskier av trekledning.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas eller. liknende.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Taktekking er noe mosegrodd enkelte steder.
• Det er ikke etablert tilstrekkelig sikring eller rekkverk ved garasjetaket. Forholdet medfører at barn relativt enkelt kan få tilgang til takflaten.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Mose bør fjernes, da den holder på fuktighet og kan føre til raskere nedbryting av betongtakstein.
• Manglende sikring innebærer økt risiko for fallulykker og personskade ved ferdsel på garasjetaket. Forholdet vurderes som en sikkerhetsmessig svakhet, spesielt med tanke på barn.
Tiltak:
Det anbefales å etablere hensiktsmessig sikring i form av rekkverk, skjerming eller andre tiltak som hindrer uønsket adkomst til garasjetaket. Utførelse bør ivareta gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fall og personskader.

Taktekking bør jevnlig kontrolleres av fagperson. Dersom takstein har riss/sprekker og ikke holder tett og undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.

Tilstandsrapport



Taktekking sett fra bakkenivå.



Det bør vurderes å montere beslag på kanten av den nedre delen av vindskibord, da denne delen er spesielt utsatt for fukt, slitasje og råte.



Manglende sikring gjør at barn kan klarte opp på garasjetaket.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Nytt pipebeslag er montert i 2026 (TG 0). Øvrige renner, nedløp, beslag og takhetter er av eldre årgang.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Renner, nedløp og beslag bærer preg av elde/slitasje.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Renner, nedløp og beslag bærer preg av alder og slitasje. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, korrosjonsskader og redusert funksjon. Det må påregnes hyppigere vedlikehold og utskifting på sikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Komponenter med vesentlig slitasje eller begynnende skader bør skiftes ut for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Nytt pipebeslag i 2026.



Nedløpsrør er avsluttet inntil vegg. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil veggen i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra veggen.

Tilstandsrapport



Malingsflass på takhetter.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke på soverom.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Mrk.
Isolasjon og plastfolie/dampsperre er fra byggeår. Utførelse er i henhold til vanlig byggeskikk for oppføringstidspunktet. Det må påregnes at plastfolie/dampsperre kan være perforert eller svekket, særlig rundt gjennomføringer som elektriske punkter. Eldre plastfolier er ofte tynnere og kan ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard, med økt risiko for luftlekkasjer og fuktvandring. Utbedringer må påregnes v/ behov.

Vurdering av avvik:

• Det er benyttet ventilasjonskanaler av eternitt, inneholder antatt asbest.

Vedrørende asbest:
Asbest er en fellesbetegnelse på en gruppe krystallinske silikatmineraler med fiberstruktur, som blant annet kan være kreftfremkallende. Risikoen oppstår først når løse asbestfibre opptrer i form av støv som kan pustes inn. Normalt vil ikke asbestholdige plater innebære noen risiko med mindre de skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger. Risikoen er større med halvharde enn med harde plater.

Man kan finne asbest i bygninger som er oppført eller rehabilitert fra 1920- tallet og oppover. Asbestholdige bygningsmateriale ble spesielt mye brukt i årene etter siste verdenskrig og fram mot slutten av 1970-tallet. På bakgrunn av at asbeststøvet har en helseskadelig virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980.

• Det er liten luftespalte mellom isolasjon - sutak noen steder.

• Det mangler fluenetting mellom kistebord i utvendig gesims.

• Loftsluke er ikke damptett.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav til å fjerne asbest. Ved utskifting må dette utføres etter forskrift om fjerning av asbest. Dersom man skal forsegle eller bygge inn asbesten er det viktig at dette blir utført slik at ikke asbestfibrene kan spre seg.

• Forbedring av luftingen bør vurderes ved fremtidige arbeider på takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon av takkonstruksjonen.

• Manglende fluenetting i gesims gir mulighet for at insekter, fugler og mindre dyr kan ta seg inn i takkonstruksjonen. Dette kan medføre reirbygging og redusert funksjon på ventilasjonen.
Tiltak:
Det anbefales å montere fluenetting mellom kistebord i gesimsen for å hindre inntrengning av insekter og skadedyr, samtidig som nødvendig lufting opprettholdes.

• Loftsluke som ikke er damptett kan føre til luftlekkasjer og transport av varm, fuktig inneluft opp i takkonstruksjonen, med økt risiko for kondens og fuktskader.
Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller skifte loftsluken slik at den blir tilstrekkelig damptett og godt isolert. Dette vil redusere varmetap og risiko for fuktproblemer.



Koffertloft.



Eternitt/asbestkanaler.



Liten luftespalte mellom isolasjon – sutak. Det bør være 5 cm luftespalte.

Tilstandsrapport



Ingen fluenetting mellom kistebord i utvendig gesims.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter etc. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ytterkledning er hovedsakelig av eldre årgang. Noe ytterkledning er skiftet v/behov.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Gjelder deler av yttervegger.
- Eldre ytterkledning bærer preg av elde/slitasje. Flere kledningsbord har væroppsprukket/slitt trevirke.
- Bordkledning går nedtil terreng v/overbygd terrassedel.
- Det ble påvist forhøyede fuktverdier i bunnsvill i krypkjellerdel.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

- Bordkledning som går ned til terreng er utsatt for økt fuktbelastning fra jord og overflatevann. Dette kan over tid føre til råteutvikling, forkortet levetid og skader i kledningen samt underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng ved å heve kledningen eller senke terrenget.
- Forhøyede fuktverdier i bunnsvill i krypkjeller kan indikere fuktpåvirkning over tid. Dette øker risikoen for råteskader, soppvekst og redusert levetid på trekonstruksjonene.

Tiltak:
Årsaken til fuktforholdet bør kartlegges nærmere. Det anbefales å forbedre forhold som bidrar til fuktbelastning, samt overvåke og utbedre eventuelle fukt- eller råteskader ved behov.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Bordkledning går nedtil terreng v/ overbygd terrassedel. Dette fører til unødvendig fuktpåvirkning. Det bør vurderes å erstatte nederste kledningsbord med beslag.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Isolerglass i trekarmer. Vindu i vaskekjeller har enkle glass i trekarmer.

Badevindu og vindu i trapperom ble skiftet på 1990-tallet. Badevindu og vindu i trapperom fikk nytt isolerglass i 2023. Øvrige vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Noen isolerglass har vært skiftet v/behov. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.

To stuevinduer ble skiftet i 2021 og det store stuevinduet ble skiftet i 2015. Ett soveromsvindu i hoved-etg ble skiftet i 2011.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 3 Soveromsvindu

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.
Soveromsvindu med råte i karm er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Ett soveromsvindu i hoved-etg har råteskader i karm.

Konsekvens/tiltak
• Soveromsvindu med råte i hoved-etg må skiftes for å lukke avviket. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av ett soveromsvindu.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i karm på ett soveromvindu i hoved-etg.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør u-etg: Hvit tredør med felt av glass.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Døren har yale doorman kodelås.
Terrassedører: Hvite tredører med felt av isolerglass.

Ytterdør ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet. Terrassedør i endevegg i stue ble skiftet på 1990-tallet. Øvrige terrassedører er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Eldre dører bærer preg av elde/slitasje. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere terrassedører med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Lokal råte i utvendig panel på terrassedør i stue/spisestuedel. Nevnte dør bør lokal utbedres, ev. skiftes.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sørvendt terrasse på 18,1 m² med utgang fra stue og soverom, hvorav 8,4 m² er overbygd.
Betongdekke belagt med tretremmer.
Rekkverk av liggende bord/spiler og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,83 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.
Betongdekket er ikke kontrollert da overflaten er tildekket med trerammer/-lemmer. Eventuelle skader, riss, setninger, fuktforhold eller andre avvik i betongkonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes. Med bakgrunn i alder må det påregnes en viss risiko for slitasje og svekkelser.
Tiltak: Dersom betongdekkets tilstand ønskes nærmere avklart, må tildekkingen fjernes slik at konstruksjonen kan inspiseres. Eventuelle avvik utbedres ved behov.

Vurdering av avvik:
• Utvendig trevirke og tretremmer er væroppsprukket/slitt flere steder.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav


Åpninger mellom trespiler/trebord er større enn 2 cm. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Avvik registrert under HMS-punkt.

TG 2 Sør/vestvendt terrasse med utgang fra stue

Beskrivelse
Sør/vestvendt terrasse på 56 m² med utgang fra stue, hvorav 23 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Overbygd del har profilerte plastplater på tak.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Utvendig trevirke og terrassebordene er væroppsprukket flere steder.
• Det er svikt i enden av noen terrassebord v/overgang til plen.
• Det er motfall på beslag i overgang terrasse - kledningsbord i front.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.
• Det er registrert svikt i enden av noen terrassebord ved overgang mot plen. Forholdet synes å skyldes manglende understøttelse og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Tiltak:
Det anbefales å etablere nødvendig understøttelse ved behov for å redusere svikt og sikre en mer stabil konstruksjon.
• Motfall på beslag i overgang mellom terrasse og kledning kan medføre at vann ledes inn mot konstruksjonen i stedet for bort fra bygningen. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning.
Tiltak:
Det anbefales å utbedre beslaget slik at det får tilstrekkelig fall bort fra veggen og sikrer forsvarlig avrenning av vann.


Motfall på beslag i overgang kledning - terrassebord.


Det er noe svikt i enden av terrassebord i dette område.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater - hoved-etg

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Furubord.
Vegger: Malt platekledning, malt panel, malt tapet.
Himling: Takplater, malt panel.

Oppgraderinger:
- Nye furugulv i hoved-etg i 2023.
- Alle overflater i hoved-etg ble malt i 2023.

Annet:
- Innebygde hyller og klesoppheng i entre.
- Garderobeskap på alle soverom i hoved-etg (eldre skap).

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

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

TG 2 Innvendige overflater - u-etg

Beskrivelse

Gulv: Laminat, malt betong.
Vegger: Malt strie, malt mur.
Himling: Takplater, malt panel.

Innvendige overflater i u-etg fremstår med eldre standard.

Vurdering av avvik:
• Innvendige overflater i u-etg fremstår med eldre standard.

Konsekvens/tiltak
• Eldre overflater i u-etg bærer preg av alder og slitasje. Forholdet er normalt som følge av bruk og elde, men det må påregnes behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting av overflater for å opprettholde ønsket standard.
Vedlikehold, overflatebehandling eller utskifting av slitte overflater anbefales etter behov og ved fremtidig oppussing.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ingen tegn til store skjevheter/retningsavvik i gulv.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Mrk. Det er riss/sprekk i betonggulv i gang i u-etg. Anses ikke å være et problem.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmåling, gir dette usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i boligen. Ved påviste forhøyede verdier kan tiltak som forbedret ventilasjon, tetting av konstruksjoner mot grunnen eller installasjon av radonreduserende tiltak være aktuelle.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront og åpen peis. Produsent peisovn: ILD. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i u-etg.

Det har tidligere vært oljefyr. Oljefyr ble frakoblet på 1980-tallet. Åpen peis har ikke vært benyttet de senere årene.

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'Nedløp, beslag og skorsteiner over tak'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:
Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, delvis gjenkledd på innside.

Gulv mot grunn:
Uisolert betonggulv direkte på grunn.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Soverom i u-etg.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 31,9 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 85,2 % ved en temperatur på 14,4 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påførede kjellervegger. Påførede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens. Kun demontering/åpning av påført kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er soppdannelse og saltutslag noen steder i nedre del av grunnmur. Forhøyede fuktverdier ble registrert. Det kan skyldes fuktvandring i grunnmur, ev. kapilæroppsug fra grunn.

Tilstandsrapport

• Det er utført fuktmåling i påforet yttervegg mot terreng på soverom i underetasjen. Veggen er oppført med innvendig trestenderverk og isolasjon mot grunnmur. Dette var en vanlig byggemåte da boligen ble oppført i 1972, men konstruksjonen er erfaringsmessig utsatt for fuktproblemer fordi organiske materialer er plassert mot en kald murkonstruksjon med begrensede uttørkingsmuligheter.
Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe inne i konstruksjonen til 85,2 % RF ved 14,4 °C. Dette tilsvarer et beregnet duggpunkt på ca. 11,9 °C. Fuktmåling med pigger i tilgjengelig bunnsvill ved inspeksjonsluke viste en trefuktighet på 31,9 vektprosent, som indikerer et forhøyet fuktnivå i konstruksjonen.
Ved denne konstruksjonsløsningen må det påregnes at deler av grunnmuren, særlig nederst mot gulv, i perioder kan ha temperaturer som ligger på eller under duggpunktet. Dette kan føre til kondensdannelse inne i veggen og øke risikoen for oppfukting av trevirke og isolasjon over tid. De målte verdiene i bunnsvill underbygger at konstruksjonen er fuktutsatt og at det foreligger risiko for fuktrelaterte skader.

• Det virker å være høy luftfuktighet i u-etg. Det bør iverksettes tiltak for å senke luftfuktigheten i u-etg.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert soppdannelse, saltutslag og forhøyede fuktverdier i nedre del av grunnmuren. Forholdet indikerer fuktpåvirkning, sannsynligvis som følge av fuktvandring i mur og/eller kapillært opptrekk fra grunnen. Ved vedvarende fuktbelastning kan dette bidra til nedbrytning av materialer og et mindre gunstig inneklima. Det anbefales å kartlegge årsaken til fuktforholdet nærmere. Utbedring kan omfatte forbedring av drenering, overflatefall og andre fuktreduserende tiltak. Eventuelle skadede materialer bør utbedres ved behov.

• Forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen øker risikoen for soppvekst, råteskader, dårlig inneklima og redusert levetid på bygningsmaterialene. Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens omfang og tilstand. Årsaken til fuktbelastningen bør kartlegges, og nødvendige tiltak for å redusere fuktpåvirkningen bør vurderes. Skadede materialer må påregnes utbedret eller skiftet ved behov. For å redusere risikoen for videre fuktbelastning og samtidig bedre uttørkingsforholdene, anbefales det at påforingen med trestenderverk og isolasjon mot grunnmur fjernes. Dette vil gjøre grunnmuren mest mulig synlig for inspeksjon og gi konstruksjonen bedre mulighet for naturlig uttørking. Eventuelle utbedringstiltak kan først
fastsettes etter at skadeomfanget er avklart. Oppgitt kostnadsestimat omfatter kun nærmere undersøkelser.

• Det vurderes å være høy luftfuktighet i underetasjen. Vedvarende høy luftfuktighet kan bidra til kondensdannelse på kalde overflater, soppvekst, mugglukt og økt risiko for fuktskader i organiske materialer.
Tiltak:
Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere luftfuktigheten i underetasjen. Aktuelle tiltak kan være installasjon av rotoravfukter eller etablering/forbedring av ventilasjon, avhengig av årsaken til fuktbelastningen og bygningens utforming. Målet bør være å oppnå et stabilt og lavere fuktnivå for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling av trefukt/vektprosent.



Måling av relativ luftfuktighet.


Misfarging og soppdannelse i nedre del av grunnmur. Forhøyede fuktverdier ble registrert. Det er foretatt malingsarbeid etter befaringen.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller har tilgang via veggluke i bod.

Risikokonstruksjon:
Krypkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnsig i krypkjeller ettersom et fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke. Dersom det er høy luftfuktighet i krypkjeller så bør man forsøke å hindre fuktinnsig og eventuelt montere en luftavfukter for å holde luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i krypkjeller. Det er derfor viktig å inspisere krypkjeller når det er varmt ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å hindre skader. Dersom det er problemer med kondens/fukt i krypkjeller kan montering av isolasjon/vintermatte mot grunn gjøre at kondens/fuktproblemer blir mindre.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.



Krypkjeller i boligen.



Saltutslag og fukt i grunnmur i krypkjeller.



Forhøyede fuktverdier i bunnsvill i krypkjeller. Nærmere undersøkelser og ev. utbedringer må påregnes.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger i bunnsvill. Det viste vektprosent på 20,3 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygd tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er fra byggeår.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er lav frihøyde i nedre del av trappeløp.

• Trappen er smal med bredde på 0,66 m og trappen er bratt.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gjelder den ene siden.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert lav frihøyde i nedre del av trappeløpet. Forholdet kan medføre økt risiko for å støte hodet ved bruk av trappen og representerer en sikkerhetsmessig ulempe.
Tiltak:
Forholdet er i hovedsak knyttet til bygningens utforming. Dersom det er praktisk og konstruktivt mulig, kan frihøyden forbedres ved ombygging. Alternativt bør brukere være oppmerksomme på den reduserte frihøyden for å unngå personskade.

• Trappen har en bredde på ca. 0,66 m og fremstår som bratt. Dette gir redusert brukskomfort og kan øke risikoen for snubling eller fall ved bruk, spesielt ved bæring av gjenstander eller for personer med redusert bevegelighet.
Tiltak:
Forholdet er i hovedsak knyttet til bygningens opprinnelige utforming. Dersom trappen skal oppgraderes eller bygges om, anbefales det å tilpasse bredde og stigningsforhold i størst mulig grad til dagens anbefalinger og krav. Inntil videre bør trappen benyttes med aktsomhet.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad, malte profilerte tredører.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang.

Innerdørene er av eldre årgang. Innerdører i hoved-etg ble malt i 2023.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Finer har løsnet fra en boddør i u-etg.
- Innerdør mellom entre - trapperom tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Boddør i u-etg bør lokal utbedres, ev. skiftes.
- Innerdør mellom entre - trapperom bør justeres, om mulig.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Generell info:
Boliger med forhøyet fuktnivå har økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter (f.eks. skjeggkre og sølvkre). Fukt kan skyldes mangelfull ventilasjon, kondens eller lekkasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å opprettholde gode ventilasjonsforhold, samt kontrollere og utbedre eventuelle fuktkilder.

Eier opplyser at det ikke har vært problemer relatert til skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM

U-ETG > VASKEKJELLER (6,5 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller. Areal: 6,5 m².
Malt/behandlet betong på gulv, malt mur på vegger, malt panel i himling.
Inneholder: Dobbel utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtrekksventil i vegg.

Vaskekjeller er fra byggeår og må anses å være utdatert. Det er ikke tegn til membran/tettesjikt i rommet. Det ble montert en ny plastsluk i vaskekjeller i 2023.

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.
- Kostnadsestimatet gjelder oppussing av vaskekjeller med tilsvarende standard. Ved oppgradering til høyere standard, eksempelvis helflisede overflater, må det påregnes høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre støpejernsluk i gulv.



Plastsluk i gulv. Ny plastsluk i 2023.

U-ETG > VASKEKJELLER (6,5 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er heltre/panelvegger mot vaskekjeller. Hulltaking er ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det ble påvist forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur og i betonggulv. Nevnt under rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det ble påvist forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmur og i betonggulv. Forholdet indikerer fuktpåvirkning fra grunnen og/eller mangelfull drenering. Vedvarende fuktbelastning kan føre til soppvekst, dårlig inneklima, luktproblemer og skader på bygningsmaterialer. Risikoen for fuktrelaterte skader vil øke dersom rommet renoveres uten at årsaken til fuktforholdet utbedres.
Tiltak:
Årsaken til fuktbelastningen bør kartlegges nærmere, med særlig fokus på dreneringsforhold, overflatevann og eventuell kapillær oppsuging fra grunnen. Det anbefales å utbedre fukt- og dreneringsforholdene før det gjennomføres renovering av vaskekjelleren. Eventuelle nye overflater og organiske materialer bør ikke monteres før tilfredsstillende fuktforhold er oppnådd.

HOVED-ETG > BAD (4,3 M²)

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad. Areal: 4,3 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt platekledning på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2023. Arbeidet ble utført av RS Byggservice Sirius og rørleggerarbeid ble utført av Arildsen Rørleggerservice AS. Eksisterende vannrør ble ikke skiftet under modernisering.

HOVED-ETG > BAD (4,3 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg etter 01.07.2013): Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm: Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alternativ 3 – Bestått vanntest: Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alternativ 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer: Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.
Det anbefales innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

HOVED-ETG > BAD (4,3 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

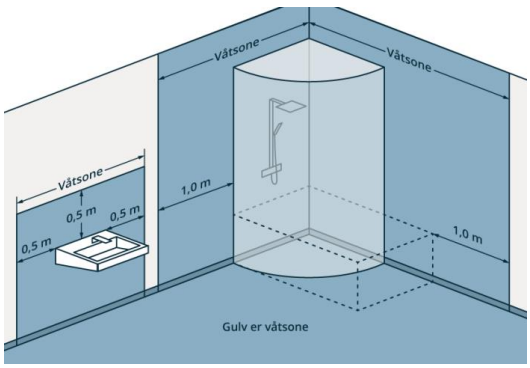
Keramiske fliser/malt platekledning på vegger, takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Innerdør er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Vedr. innerdør i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke innerdør bli utsatt for direkte vannsprut/søl.



Innerdør i våtsone.



Bilde til opplysning.

HOVED-ETG > BAD (4,3 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 20 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

HOVED-ETG > BAD (4,3 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/modernisering. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran.

Vurdering av avvik:

• Det er malt platekledning i våtsone på utside av dusjhjørne og malt platekledning i våtsone over servant.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert malt platekledning i våtsone på utsiden av dusjhjørnet og over servant. Slike overflater har normalt begrenset motstand mot langvarig fuktbelastning sammenlignet med godkjente våtromsmaterialer. Dersom platene ikke har tilstrekkelig fuktbeskyttelse, kan det over tid oppstå oppfukting, svelling og skader i underliggende konstruksjoner.
Tiltak:
Overflatene bør holdes under oppsikt for tegn til fuktskader, misfarging, svelling eller løse skjøter. Ved oppgradering eller renovering av badet anbefales det å etablere overflater og løsninger som er bedre egnet for våtsoner i henhold til dagens byggeskikk.



Plastsluk i dusjsone.



Malt platekledning i våtsone på utside av dusjhjørne.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

HOVED-ETG > BAD (4,3 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt platekledning på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

HOVED-ETG > BAD (4,3 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i himling. Tilluft under dør (liten spalte).

HOVED-ETG > BAD (4,3 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 60,2 % ved en temperatur på 16,4 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.


Røropplegg under vask.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (14,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 14,8 m².
Furubord på gulv, malt panel på vegger, takplater i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte heltre fronter. To glassfronter.
Heltre eik benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Siemens).

Medfølgende hvitevarer:
- Kjøleskap/frys (Electrolux).
- Komfyr (Bosch).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenfronter ble malt på utside i 2023. Ny heltre eik benkeplate er montert i 2026.

Kjøkkeninnrednng er eldre, men funksjonell.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

HOVED-ETG > KJØKKEN (14,8 M²)

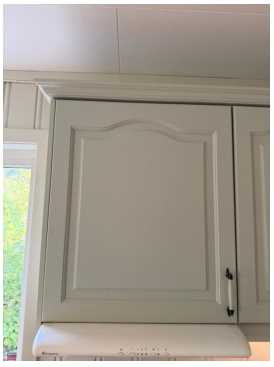
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Husqvarna. Eldre modell. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.


Kjøkkenventilator.

TOALETTROM

Tilstandsrapport

HOVED-ETG > TOALETTROM (1,7 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Areal: 1,7 m².
Furubord på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Servant, speil, toalett.
El.avtrekksventil i himling.

Toalettrom ble modernisert i 2023.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

Kommentar:
Toalettrom som ikke har dusj eller badekar, og som derfor ikke er utsatt for direkte vannsprut, kan ha tregulv. Nevnte produkt er ikke fuktbestandig. Det er derfor viktig å være oppmerksom på fukt for å unngå skader over tid, spesielt rundt toalett og servant.

HOVED-ETG > TOALETTROM (1,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder: Servant, speil, toalett.



Røropplegg under servant.

HOVED-ETG > TOALETTROM (1,7 M²)

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Hovedinntak av plast. Stoppekran er plassert på soverom i u-etg. Flere stoppekraner er plassert i u-etg.

Vannrørene er hovedsakelig av eldre årgang.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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



Stoppekran på soverom i u-etg.



Stoppekraner i bod i u-etg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/støpejern.

Avløpsrørene/hovedstamme er hovedsakelig av eldre årgang. Noen avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering.

Tilstandgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad, toalettrom og to boder i u-etg har el.avtrekksventil. Vaskekjeller har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og flere ventiler i yttervegger/grunnmur, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedører.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba.

Type varmepumpe: Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Varmepumpe har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Varmepumpen har nådd en alder hvor det må forventes økt risiko for driftsstans, redusert effekt og økende vedlikeholdsbehov. Gjenværende levetid er usikker. Det bør påregnes utskifting av varmepumpen på kortere eller lengre sikt. Eventuelle funksjonsavvik bør følges opp av fagkyndig.



Varmepumpe med uttak i stue.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank i bod i u-etg. Volum: 200 liter. Eldre modell. Produsent: Hekla.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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



Varmtvannstank i bod.



Ekspansjonskar ved varmtvannstank.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap i entre/gang i u-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedbryter på 63 ampere. Inntaksikring på 3 x 63 ampere (skrusikringer).

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 5 stk.
13 ampere. 2 stk.
10 ampere. 8 stk.

Ny strømmåler i oktober 2018. El.anlegg i hoved-etg ble betydelig oppgradert i 2023. Samsvarserklæring foreligger på el.arbeid fra 2023. Det er eldre el.anlegg i u-etg.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
Noen vegghengte panelovner.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon i garasje. Produsent: EO. Fra 2023.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utførti regi av tidligere eier.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.
• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden 2021. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.


Sikringsskap i entre/gang i u-etg.


Sikringsboks ved inngangsparti i u-etg.


El. bil ladestasjon i garasje.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Ingen åpenbare avvik registrert.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.
Det er montert knotteplast inntil deler av grunnmuren. Øvrige deler av grunnmuren har ikke knotteplast/fuktsikring.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er saltutslag, misfarging og forhøyede fuktverdier ble registrert på innside av grunnmur i u-etg.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• 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.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Det er registrert saltutslag, misfarging og forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur i underetasje. Forholdet indikerer fuktinntrengning gjennom grunnmurskonstruksjonen, noe som kan skyldes aldrende eller mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring eller høyt fukttrykk mot muren. Ved fortsatt fuktbelastning er det risiko for ytterligere nedbrytning av overflater og konstruksjoner, samt økt risiko for muggsoppvekst og dårlig innemiljø. Dreneringssystemets funksjon bør undersøkes nærmere, og det må påregnes tiltak i form av utbedring eller fornyelse av drenering og eventuell grunnmursisolering/fuktsikring dersom årsaken kan knyttes til svikt i disse løsningene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur er oppført i lecablokker, pusset.
Deler av grunnmur ligger bak påførede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er noe malingsflass enkelte steder på grunnmuren.

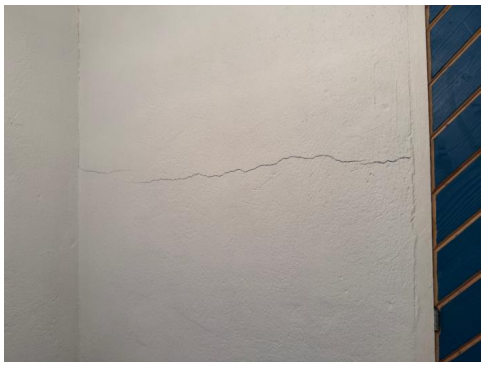
• Noen riss ble observert i grunnmur, bl.a. i krypkjeller.

• Det er horisontal sprekk i grunnmur i en bod, det kan indikere jordtrykk.

Konsekvens/tiltak
• Grunnmur bør vedlikeholdes/males i område hvor det er malingsflass.

• Det er registrert riss i grunnmur. Forholdet vurderes å være normalt forekommende, men videre utvikling bør følges opp. Ved tegn til bevegelse, økt sprekkdannelse eller fuktinntrengning anbefales nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringstiltak.

• Horisontal sprekk i grunnmur i bod kan indikere påvirkning fra jordtrykk. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og behov for tiltak. Det må påregnes kostnader til videre undersøkelser og eventuelle utbedringer.


Horisontal sprekk i grunnmur i bod.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmurer er oppført i natursteinsmur.

Forstøtningsmurer/hagemurer er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur bør settes opp/utbedres.


Det mangler rekkverk oppå forstøtningsmur noen steder. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det vurderes å montere rekkverk hvor høydeforskjell er over 0,50 m.

Tilstandsrapport



Det mangler rekkverk oppå forstøtningsmur/nivåforskjell noen steder. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det vurderes å montere rekkverk hvor høydeforskjell er over 0,50 m.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger. Avløp til minirenseanlegg. Minirenseanlegg er ikke tilstandsvurdert.
Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det er opplyst at vannledning er dimensjonert for ca 10 boliger.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert tilstrekkelig sikring eller rekkverk ved garasjetaket. Forholdet medfører at barn relativt enkelt kan få tilgang til takflaten.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gjelder den ene siden.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende sikring innebærer økt risiko for fallulykker og personskade ved ferdsel på garasjetaket. Forholdet vurderes som en sikkerhetsmessig svakhet, spesielt med tanke på barn.
Tiltak:
Det anbefales å etablere hensiktsmessig sikring i form av rekkverk, skjerming eller andre tiltak som hindrer uønsket adkomst til garasjetaket. Utførelse bør ivareta gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fall og personskader.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utførti regi av tidligere eier.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden 2021. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur bør settes opp/utbedres.

VÅNINGSHUS



Byggeår
1919

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Tidligere bolig. Nå ubebodd.

Standard
Takstobjektet:
Våningshus over tre plan, bygget i 1919.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1919 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 boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Kort sammendrag tilstand:
Våningshuset er oppført i 1919 og har stått ubebodd over lengre tid. Bygningen fremstår med betydelig vedlikeholdsetterslep og omfattende behov for utbedringer på de fleste bygningsdeler. Det er registrert omfattende råte- og fuktskader i blant annet yttervegger, takkonstruksjon og etasjeskillere. Videre er det indikasjoner på sviktende drenering rundt bygningen, samt betydelige skader på vinduer og dører. Innvendige overflater, kjøkken og bad er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens standard eller krav til funksjonalitet. Samlet sett vurderes boligen å ha et svært omfattende rehabiliteringsbehov, og det må påregnes en totalrenovering dersom bygningen skal settes i tilfredsstillende stand. Med bakgrunn i bygningens alder, registrerte skader og forventede rehabiliteringskostnader, kan det være mer hensiktsmessig å vurdere riving av eksisterende bygningsmasse og oppføring av ny bolig. Endelig vurdering av dette vil imidlertid være opp til ny eier, basert på egne behov, ønsker og økonomiske forutsetninger.

Konklusjon: Bygningen fremstår med svært lav teknisk standard og betydelige skader. Det må forventes omfattende investeringer enten i form av full rehabilitering eller nybygg.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Stålpanner på tilbygg.
Gesims og vindskier av trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.

• Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.

• Fukt- eller råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er større skader, løse beslag med åpne skjøter eller falser på skorstein.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Større skader og åpne skjøter kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på skorstein og tilstøtende konstruksjon.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

• Det er synlig mitdryss enkelte/noen/flere steder i takkonstruksjonen. Dvs. at det kan være aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet. Dvs. at det kan være aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet.

• Det er benyttet ventilasjonskanaler av eternitt, inneholder antatt asbest.

Vedrørende asbest:
Asbest er en fellesbetegnelse på en gruppe krystallinske silikatmineraler med fiberstruktur, som blant annet kan være kreftfremkallende. Risikoen oppstår først når løse asbestfibre opptrer i form av støv som kan pustes inn. Normalt vil ikke asbestholdige plater innebære noen risiko med mindre de skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger. Risikoen er større med halvharde enn med harde plater.

Man kan finne asbest i bygninger som er oppført eller rehabilitert fra 1920- tallet og oppover. Asbestholdige bygningsmateriale ble spesielt mye brukt i årene etter siste verdenskrig og fram mot slutten av 1970-tallet. På bakgrunn av at asbeststøvet har en helseskadelig virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Vedr. mitdryss: Ved tegn til aktivt angrep bør skadet treverk vurderes og eventuelt behandles eller utbedres. Skadefirma bør kontaktes for nærmere undersøkelser.

• Det er ikke krav til å fjerne asbest. Ved utskifting må dette utføres etter forskrift om fjerning av asbest. Dersom man skal forsegle eller bygge inn asbesten er det viktig at dette blir utført slik at ikke asbestfibrene kan spre seg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eternitt/asbestkanal.

Tilstandsrapport



Råte i takkonstruksjon.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ytterkledning er av eldre årgang.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råte i nedre del av kledningsbord.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer. Vinduer i u-etg, trapperom og sovealkove har enkle glass i trekarmer.

Vinduene er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store skader på vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Store skader på vinduer kan føre til redusert tetthet og funksjon, noe som kan gi varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning. Dette kan igjen medføre skade på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid.

• Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Knust badevindu.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør u-etg: Malt tredør.
Ytterdør: Malt tredør med felt av isolerglass.
Ytterdør trapperom: Malt tredør med felt av isolerglass.

Dørene er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 3 Innvendige overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet.
Himling: Malt platekledning, malt panel.

Overflatene fremstår med eldre standard.

Generelt.
Eldre/utidsmessige overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.
• Det er påvist omfattende svelling og råte i overflater.
• Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak
• Omfattende skader med løse eller defekte overflater kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning og mulig underliggende skade.
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadede overflater, samt undersøke og utbedre eventuell bakenforliggende årsak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Etasjeskillere har store skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Radon

Beskrivelse

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmåling, gir dette usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i boligen. Ved påviste forhøyede verdier kan tiltak som forbedret ventilasjon, tetting av konstruksjoner mot grunnen eller installasjon av radonreduserende tiltak være aktuelle.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue med eldre vedkamin.

Vurdering av avvik:
• Ildsted er i dårlig stand og kan ikke benyttes.
• Eldre teglsteinspipe fra byggeår er registrert. Alder og konstruksjonsutførelse gir grunn til jevnlig kontroll og overvåking av pipens tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Pga ildtstedet sin alder bør det foretas jevnlig kontroll og foreta utbedringer eller utskiftninger v/behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Store sprekkdannelser i pipe.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside.

Gulv mot grunn:
Uisolert betonggulv direkte på grunn.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er ikke påforede vegger i u-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig fuktinnsig i u-etg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygd tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Trappen bærer preg av elde/slitasje.
- Det er lav frihøyde i deler av trappen.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Trappen bærer preg av alder og slitasje. Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet, økt videre slitasje og noe redusert brukskomfort. Enkelte slitasjeskader kan også påvirke trappens funksjon over tid dersom vedlikehold ikke utføres. Det anbefales vedlikehold og utbedring av slitte overflater og detaljer etter behov. Utskifting av enkeltkomponenter eller oppgradering bør påregnes på sikt dersom slitasjen utvikler seg videre.
- Det er registrert lav frihøyde i deler av trappeløpet. Forholdet kan medføre økt risiko for å støte hodet ved bruk av trappen og representerer en sikkerhetsmessig ulempe. Tiltak: Forholdet er i hovedsak knyttet til bygningens utforming. Dersom det er praktisk og konstruktivt mulig, kan frihøyden forbedres ved ombygging. Alternativt bør brukere være oppmerksomme på den reduserte frihøyden for å unngå personskade.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad, malte profilerte tredører.

Innerdørene er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Innerdørene bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utskiftning av innerdører må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

HOVED-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad. Areal: 2,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling og el.avtrekksventil i vegg.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Badet har eldre støpejernsluk.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

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: 200 000 - 500 000



Eldre støpejernsluk i gulv.

HOVED-ETG > BAD (2,5 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger på badet har kjerne av panel/heltre. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (9,7 M²)

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse
Areal: 9,7 m².
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. To glassfronter.
Slette fronter på eldre plassbygd skap.
Laminat benkeplate, stål vaskekum.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVED-ETG > KJØKKEN (9,7 M²)

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator er defekt.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

HOVED-ETG > TOALETTROM (1,4 M²)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom. Areal: 1,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant, snurredo.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fukt. Skaden må utbedres, skadet materiale må fjernes og erstattes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVED-ETG > TOALETTROM (1,4 M²)

TG 3 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: Servant, snurredo.

Vurdering av avvik:
• Sanitærutstyr må anses å være utdatert.

Konsekvens/tiltak
• Utskiftning av sanitærutstyr må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVED-ETG > TOALETTROM (1,4 M²)

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i u-etg.

Vannrørene er av eldre årgang.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Vannledninger må anses å være utdatert.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

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

• Utskiftning av vannledninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern.

Avløpsrørene er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsrørene må anses å være utdaterte.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Utskiftning av avløpsrørene må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har el.avtrekksventil og toalettrom mangler avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset ventilering kan medføre dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for kondens, muggsopp og materialmessig nedbrytning.
Tiltak: Ventilasjonsforholdene bør forbedres slik at boligen oppnår tilstrekkelig luftutskifting. Årsaken til den begrensede luftgjennomstrømningen bør avklares, og nødvendige utbedringer gjennomføres.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank i kjellerrom. Volum: 200 liter. Produksjonsår: 1985. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger med elektrisk anlegg utført etter NEK 400:2010 eller nyere skal varmtvannstank ha fast tilkobling når effekten overstiger 2000 W. Kravet om fast tilkobling ble innført i NEK 400:2010. I NEK 400:2014 ble kravet skjerpet, og grensen ble senket til 1500 W. Varmtvannstanker over 1500 W skal dermed ha fast tilkobling (eventuelt industrikontakt iht. standard). Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt dersom varmtvannstanken skal byttes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres ved å ta ut og sette inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging eller varmgang (brunsvidd kontakt), må stikkontakten skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Varmtvannstank har store rustskader og må anses å være utdatert.

Konsekvens/tiltak

• Utskiftning av varmtvannstank må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Varmtvannstank i u-etg.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap i trapperom i loft-etg.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
32 ampere. 1 stk.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i juni 2018.

Vurdering av avvik:

• El.anlegg i boligen må anses å være utdatert.

Konsekvens/tiltak

• El-anlegget i boligen må anses å være utdatert. Eldre elektriske anlegg kan ha redusert sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens krav og standarder. Dette kan medføre økt risiko for feil, driftsstans, varmgang og i verste fall brann. Anlegget kan også ha begrenset kapasitet for moderne elektrisk utstyr og belastninger.
Tiltak:
Det anbefales at el-anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallatør for vurdering av tilstand, sikkerhet og eventuelt behov for oppgradering. Påviste avvik og komponenter med høy alder eller usikker funksjon bør utbedres eller skiftes ut for å oppnå et tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

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

• Drenering har funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

• Funksjonssvikt i dreneringen kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og kjeller med risiko for fuktinntrengning, muggsopp og skader på bygningskonstruksjoner.
Tiltak: Dreneringssystemet bør undersøkes og utbedres. Det må påregnes kostnader til ny drenering og eventuell fuktsikring av grunnmur dersom tiltak ikke allerede er gjennomført.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, pusset.
Deler av grunnmur ligger under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

• Noen riss/sprekker ble observert i grunnmur.

• Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i etasjeskille kan være relatert til setninger eller deformasjoner i grunnmur/fundament. Det kan ikke utelukkes at forholdet vil kunne utvikle seg videre over tid.
Tiltak: Ved rehabilitering av boligen bør grunnmur og fundament vurderes nærmere av fagkyndig. Det må påregnes kostnader til eventuelle utbedringer og forsterkninger av eldre grunnmur og fundamentering.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• El.anlegg i boligen må anses å være utdatert.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• El-anlegget i boligen må anses å være utdatert. Eldre elektriske anlegg kan ha redusert sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens krav og standarder. Dette kan medføre økt risiko for feil, driftsstans, varmgang og i verste fall brann. Anlegget kan også ha begrenset kapasitet for moderne elektrisk utstyr og belastninger.
Tiltak:
Det anbefales at el-anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallatør for vurdering av tilstand, sikkerhet og eventuelt behov for oppgradering. Påviste avvik og komponenter med høy alder eller usikker funksjon bør utbedres eller skiftes ut for å oppnå et tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass og lagringsplass

Byggeår
1986

Kommentar
Oppgitt i tidligere tilstandsrapport

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i lecablokker, pusset. Gulv mot grunn i betong. Støpte heller i bod.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende/stående trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i plast.

Koffertloft ble ikke besiktiget på befaringsdagen.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har to leddete garasjeporter med manuell åpnefunksjon.
Garasjen består hovedsakelig av eldre bygningsdeler og konstruksjoner. Som følge av alder og normal slitasje må det påregnes løpende vedlikehold samt utskifting av bygningsdeler etter behov.

Generelt:
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.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

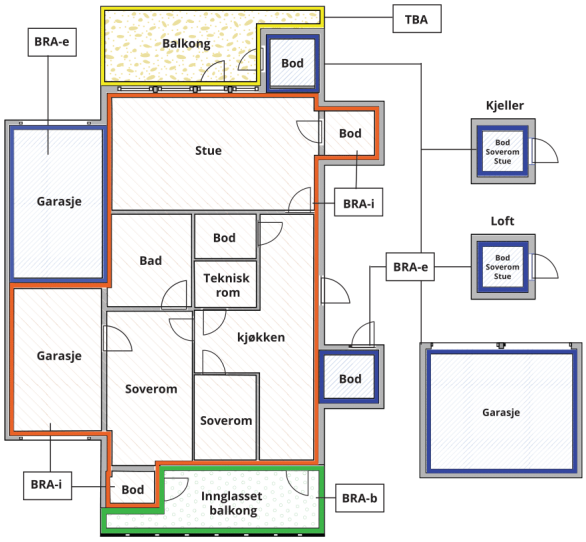
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?

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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg	85			85	
Hoved-etg	104			104	74
SUM	**189**				**74**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré/gang/trapperom (25,3 m²), vaskekjeller (6,5 m²), soverom (13,6 m²), bod (12,2 m²), bod 2 (12,1 m²), bod 3 (5,9 m²), bod 4 (4,5 m²)		
Hoved-etg	Entré (3,5 m²), gang (8,1 m²), trapperom (1,6 m²), bad (4,3 m²), toalettrom (1,7 m²), soverom (11,7 m²), soverom 2 (8,6 m²), soverom 3 (8,2 m²), stue (37,1 m²), kjøkken (14,8 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,9 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,2 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden på høyeste punkt i stue er 2,85 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vindu på soverom i u-etg tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys.
Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Vegg mellom matboder er fjernet slik at det er en større bod. Soverom i u-etg er inntegnet som hobbyrom.
Det er registrert at veggen mellom brenselbod og gang/trapperom i underetasjen er fjernet. Omgjøring eller innlemming av bodareal til boligformål er normalt søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er godkjent av kommunen.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2023. Mye elektrisk nytt. Bl.a det elektriske på oppusset bad. Trekt om hovedetasje til jordet anlegg. Byttett alle stikkontakter i hovedetasje. Nytt overspenningsvern. Ny kurs til garasje og montert elbil lader, etc. Arbeidet ble utført av Elteknikk AS.

2023. Pusset opp bad. Arbeidet ble utført av Rs Byggservice Skirius. Rørleggerarbeidet ble utført av Arildsen Rørleggerservice AS.

2023. Lagt nytt furu heltre gulv i hovedetasje, samt malt de fleste overflater. Arbeidet ble utført av Rs Byggservice Skirius.

2026. Nytt pipebeslag utvendig. Diverse malingsarbeid er utført innvendig.

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med to biloppstillingsplasser (39,2 m²), bod (3,6 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hoved-etg	58			58	
Loft-etg	40			40	
SUM	**98**				
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hoved-etg	Entré (4,3 m²), gang/trapperom (6,9 m²), bad (2,5 m²), toalettrom (1,4 m²), soverom (12,3 m²), stue (17,4 m²), kjøkken (9,7 m²)		
Loft-etg	Gang/trapperom (6,1 m²), soverom (10,3 m²), soverom 2 (10,2 m²), soverom 3 (8,7 m²), sovealkove (3 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,2 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.
Takhøyden i stue er 2,32 m - 2,34 m.

U-etg:
U-etg er ikke målbar pga takhøyde. Takhøyden er 1,70 m - 1,80 m. Krav til målverdig areal er minst 1,90 m takhøyde.
U-etg består av to kjellerrom, kott og bod. Gulvareal i u-etg er 26 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det foreligger godkjente tegninger av hovedetasjen, og planløsningen fremstår ved befaring å være i samsvar med dagens bruk og rominndeling. Tegningene viser ikke vesentlige avvik fra observerte forhold.
Det foreligger ikke tegningsmateriale eller plantegninger for underetasjen og loftsetasjen. Rominndeling, bruk og eventuelle bygningsmessige endringer i disse etasjene har derfor ikke kunnet kontrolleres mot godkjente tegninger. Vurderingen av disse arealene er basert på observasjoner gjort ved befaring.
Tegningsgrunnlaget vurderes som ufullstendig, da det kun foreligger tegninger for hovedetasjen og fasadetegninger. På bakgrunn av dette er det i rapporten registrert at tegninger ikke foreligger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Remi Andre Hylleseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	38	9	0	0	17927.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Søvikneset 114

Hjemmelshaver
Mari Lie Larsen & Remi Andre Hylleseth

Kommentar
Våningshuset er registrert med adresse Søvikneset 110.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Søvikneset.
Fra boligen er det utsikt over Nordåsvannet, Nordås, Søråshøgda og omkringliggende fjell mm.
Området er hovedsaklig bebygd med eneboliger.

Ca 6 km til Thon senter Lagunen med de fleste service tilbud/fasiliteter. Flere dagligvarebutikker i nærområde.
Kort vei til Fanatorget med fasiliteter som dagligvarebutikk, apotek, legekontor, bank, spisested mm.
Gode turmuligheter med bla Storrinden og området rundt Skranevatnet mm.
Mange idrettsanlegg/ fritidstilbud som bla Sandsli Idrettshall og Sandsli Stadion, samt skoler som
Aurdalslia Skole, Skranevatnet Skole, Søreide Skole og Sandsli Videregående Skole. Barnehager i nærområde.
Gode bussforbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Kort vei til bybaneholdeplass.

Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla Equinor,
Telenor, Bergen Lufthavn m.fl. Meget sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til minirenseanlegg. Produsent: Wallax. Det utføres jevnlig service på renseanlegg.
For mer info om renseanlegg: https://wallax.no/minirenseanlegg/

Regulering

Reguleringsplan:
Eiendommen omfattes i hovedsak av reguleringsplan Ytrebygda gnr. 38 bnr. 5 mfl., Søvikneset 3 (PlanID 18110000), som ble endelig vedtatt 02.06.2015. Planen dekker ca. 97,3 % av eiendommens areal. En eldre reguleringsplan, Ytrebygda gnr. 38 bnr. 62 mfl., Søreide/Søvik/Steinsvik (PlanID 15525000), berører mindre enn 0,1 % av eiendommen.
I henhold til gjeldende reguleringsplan er arealet regulert til følgende formål:
Grønnstruktur: ca. 47,0 %
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse: ca. 31,5 %
Naturområde, grønnstruktur: ca. 7,3 %
Lekeplass: ca. 5,4 %
Veg: ca. 3,5 %
Gang- og sykkelveg: ca. 1,6 %
Gate med fortau: ca. 0,8 %
Kjøreveg: ca. 0,2 %
Uthus, naust og badehus: ca. 0,1 %
Naturområde i sjø og vassdrag: mindre enn 0,1 %

Kommuneplan:
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2018 (PlanID 65270000), vedtatt 19.06.2019. Kommuneplanens arealdel dekker 100 % av eiendommen.
I henhold til kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til følgende arealformål:
Grønnstruktur (G): ca. 54,2 %
Bebyggelse og anlegg, øvrig byggesone (ØB): ca. 45,7 %
Kombinerte formål i sjø og vassdrag (KO): mindre enn 0,1 %
LNF-område: mindre enn 0,1 %

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er dels opparbeidet, dels naturtomt.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med grøntarealer,
terrassedekke, murer/bed, frukttrær og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav to i garasje.
Det er sjølinje på ca 54 meter mot sør, sørøst i Slettevika (opplyst i tidligere tilstandsrapport).

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar.
Forstøtningsmurer bærer preg av elde/slitasje.

Tinglyste/andre forhold

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

Flere servitutter registrert på eiendommen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret. Dokumenter delvis gjennomgått.	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret.	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	
2	09.09.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.
3	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder



Eldre driftsbygning. Bygningen fremstår i dårlig forfatning og er ikke nærmere beskrevet eller tilstandsvurdert i denne rapport.



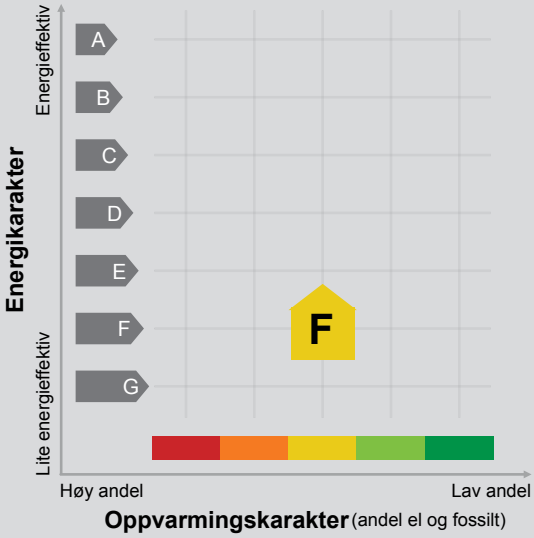
Eldre driftsbygning. Bygningen fremstår i dårlig forfatning og er ikke nærmere beskrevet eller tilstandsvurdert i denne rapport.



Grunnmur til revet løe.

ENERGIATTEST

Adresse	Søvikneset 114
Postnummer	5251
Sted	SØREIDGREND
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139723562
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ccd1eef6-b6f4-468e-af6e-0b2ba34cd0bf
Dato	05.04.2023
Innmeldt av	ARTHUR SUNDT



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av
- Montering tetningslister
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	189
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Søvikneset 114
Postnr/Sted: 5251 SØREIDGREND
Bolignr: H0101
Dato: 05.04.2023 7:24:52
Energimerkenr: ccd1eef6-b6f4-468e-af6e-0b2ba34cd0bf

Gårdsnr: 38
Bruksnr: 9
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 139723562

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

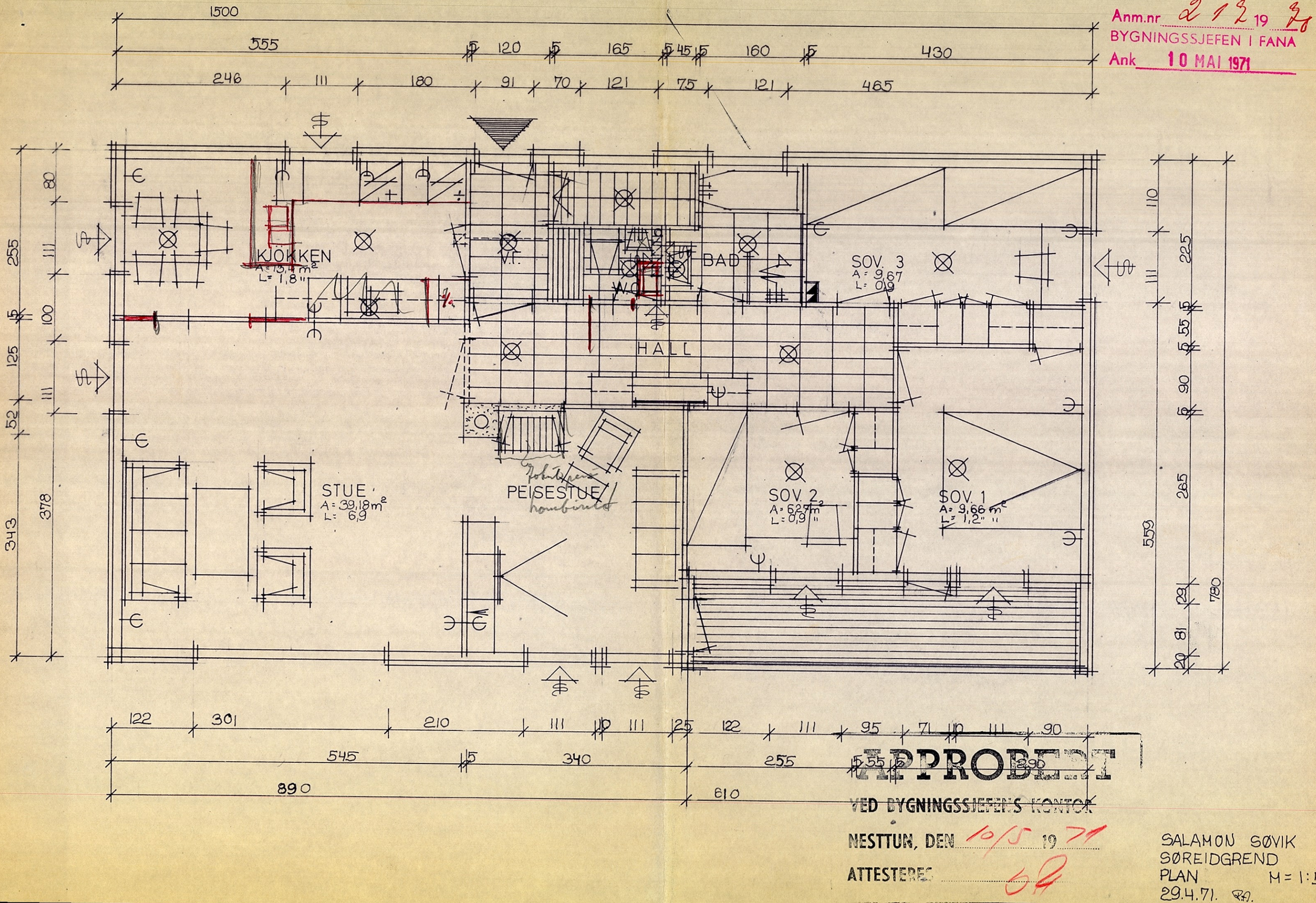
I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Anm.nr 212 19 71
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 10 MAI 1971



GODKJENT

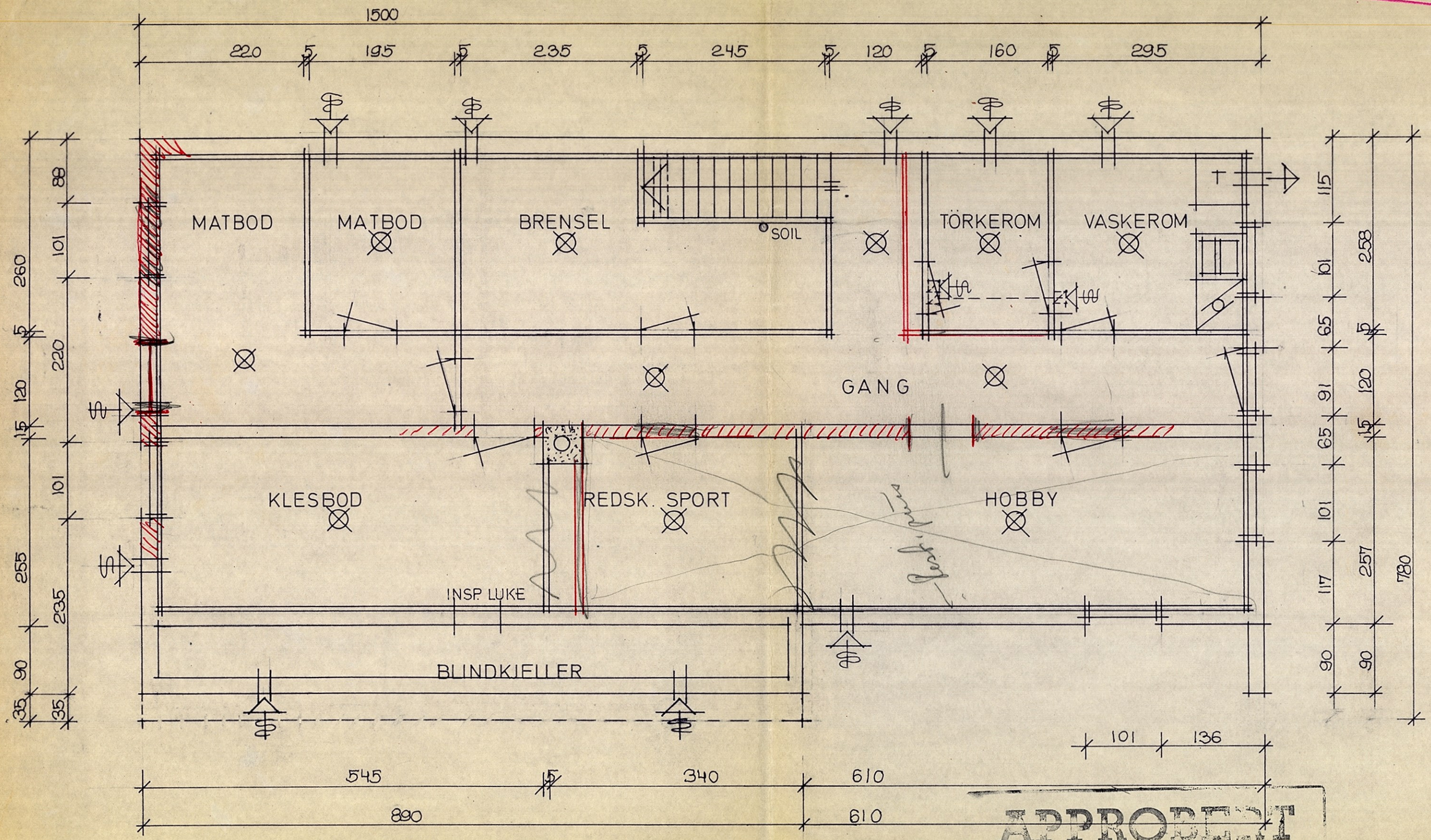
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

NESTTUN, DEN 10/5 19 71

ATTESTERES

SALAMON SØVIK
SØREIDGREND
PLAN M=1:50
29.4.71. RA.

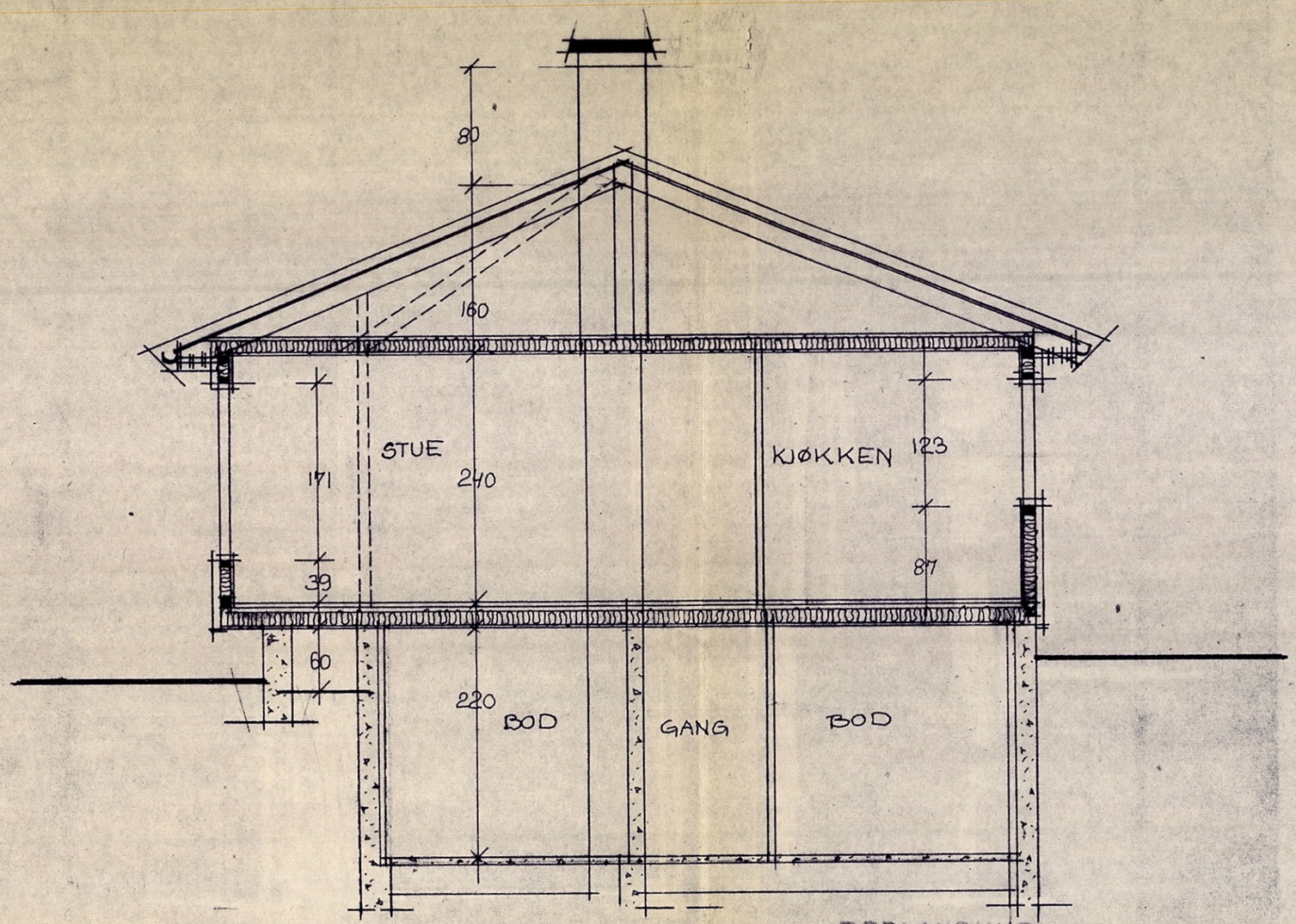
Anm.nr 212 1971
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 10 MAI 1971



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 10/5 1971
ATTESTERES

SALAMON SØYIK
SØREIDGREND
KJELLERPLAN M = 1:50
29.4.71. R.Å.

Anm.nr 212 19 70
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 10 MAI 1971



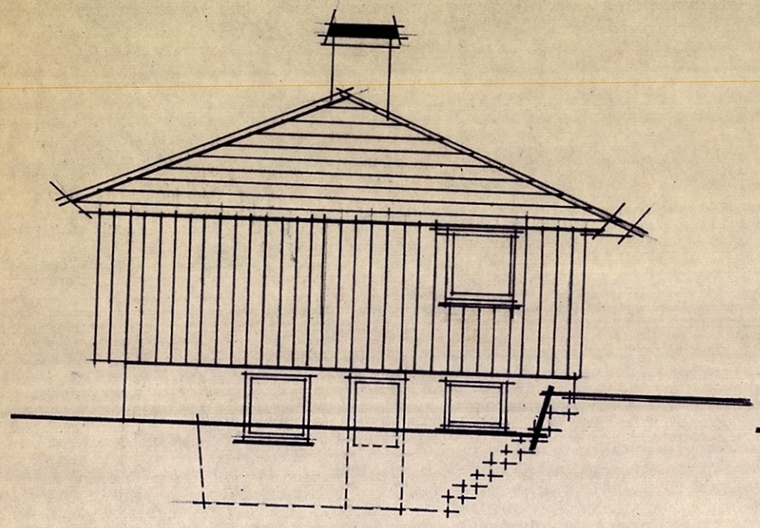
SNITT

RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND

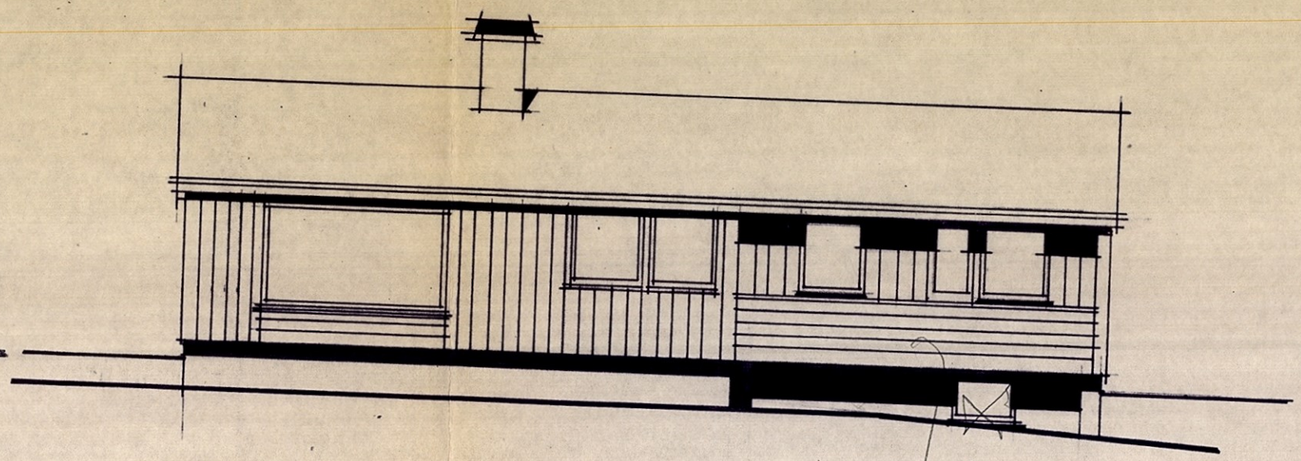
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 10/5 - 71.
ATTESTERES

SALAMON SØVIK
SØREIDGREND
SNITT M = 1:50
29.4.71.

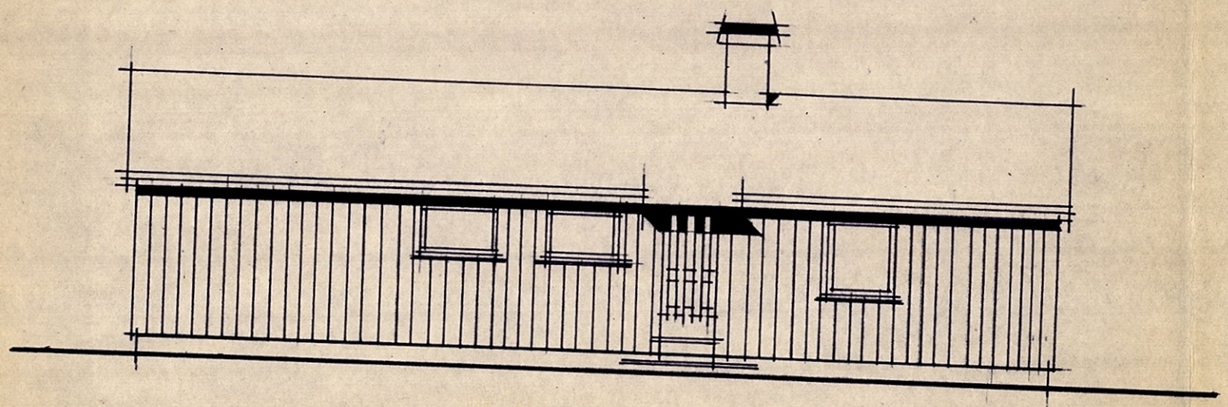
Anm.nr 212 1970
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 10 MAI 1971



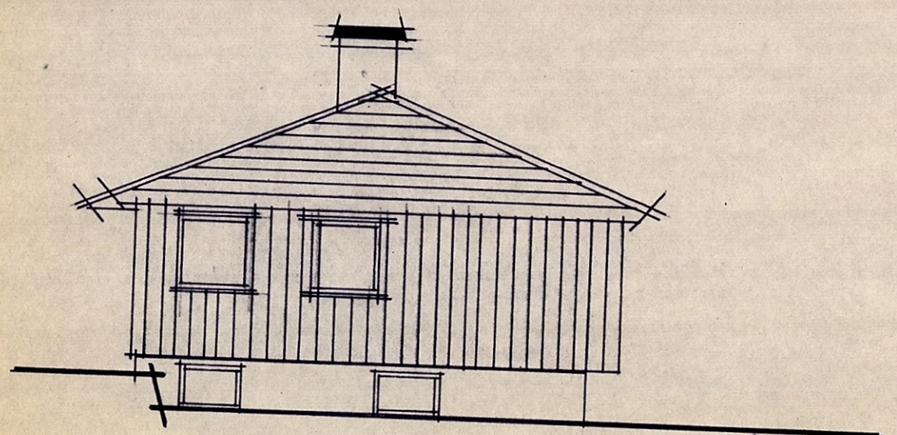
ØST



SYD



NORD



VEST.

Rikter.
Alhamon Søvik
Søreidgrend.

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 10/5 1971
ATTESTERES

SALAMON SØVIK
SØREIDGREND
FASADER M = 1:100
29.4.71.

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herredshuset Nesttun *72480
HB/KS

Nesttun, den 24-11-1972.
Gjenpart sendt:
Int.ark. Per Trygg Barnung,
Natlandsvegen 58,
5030 Landås.

Herr Salomon Søvik,
5060 Søreidgrend.

ARKIVET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Søvik G.nr. 38 b.nr. 9. Oppført nybygg

i henhold til byggemelding datert 10-5-70 fra Aksel Bruvik

for Salomon Søvik.

Ved besiktigelse foretatt 1-11-1972 ble påvist følgende gjenstående arbeider:

1. Taknedløpene må føres ned i tereng.
2. Rekkverk på terrasse.
3. Puss på vegger og golv i hobbyrom.
4. Resterende innredning i kjeller (ca. ½ ferdig).

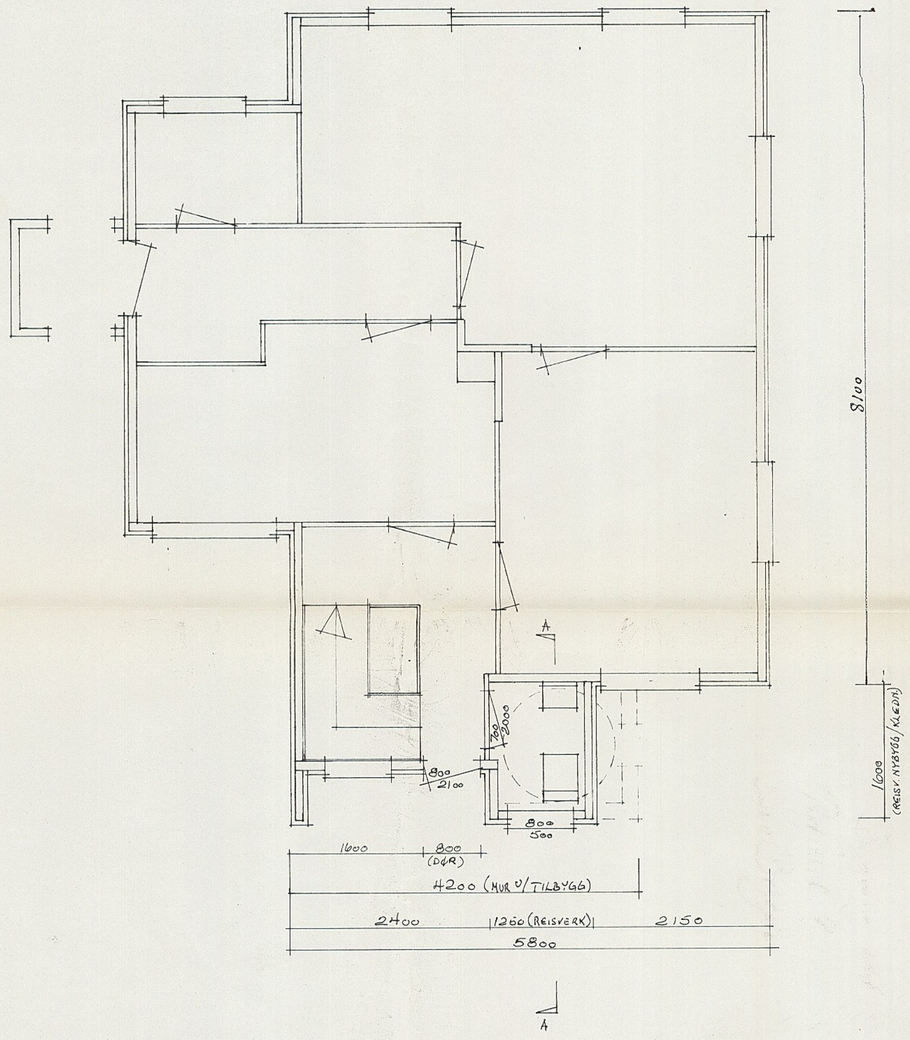
Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

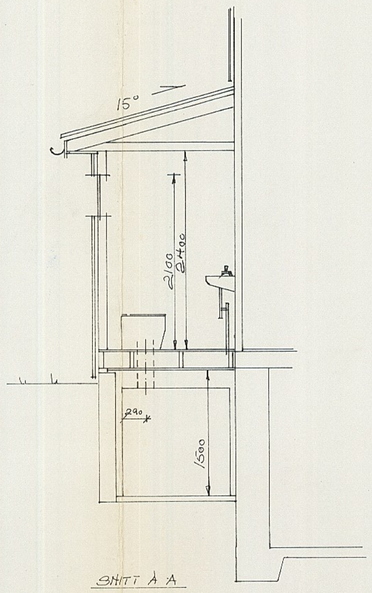
Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen 31-3-1973. Bygningskontrollen må varsles når arbeidet er utført.

Bygningsinspektør

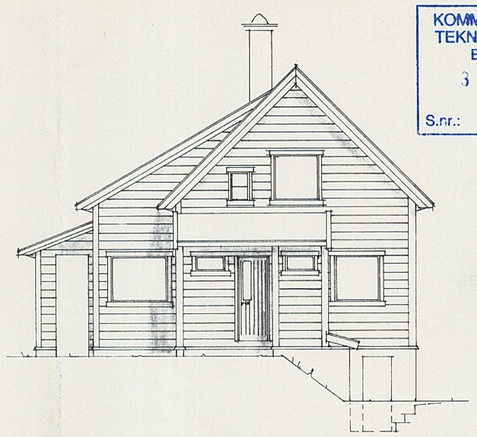
Harry Birkeland

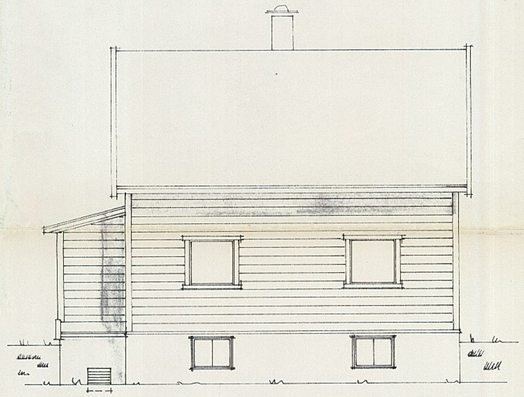
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
31 OKT. 1985
S.nr.: 85 5197





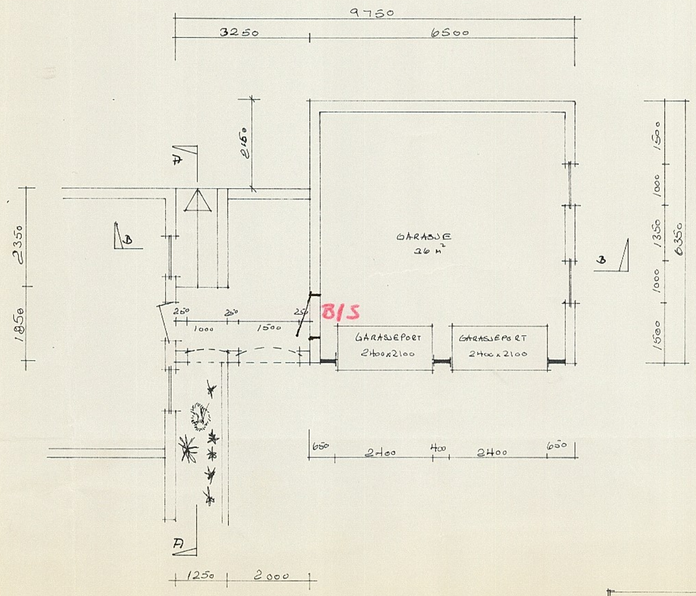
SNITT A-A

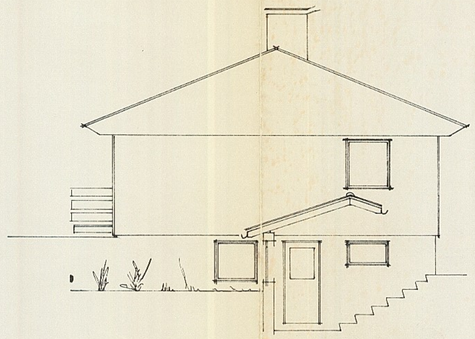




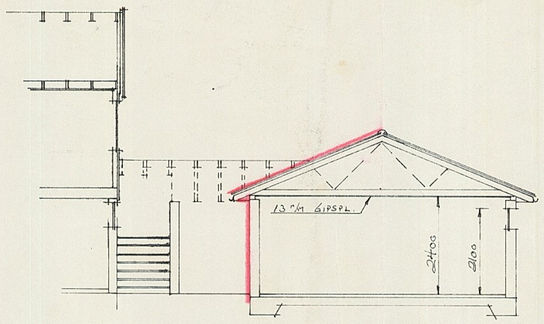
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN - SNITT FASADER
28/10-85	K. WOLD		1:50 1:100	
SVERRE SØVIK SØVIKNESET 114 5060 STREIGREND				Erstatning for: / Erstattet av: TILBYGG MED "SNURREDASS"
Henvisning:	Beregning:			

A.s TORRKOPI E9./NS 1402. NS 1417. NS 1415.

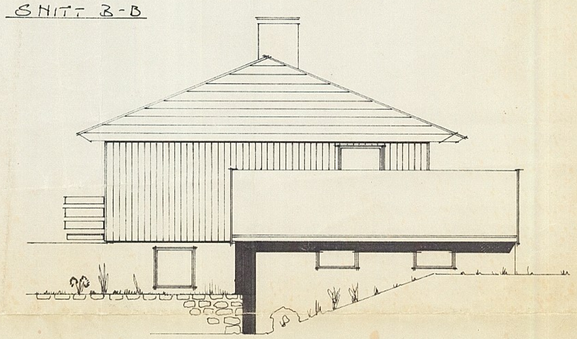


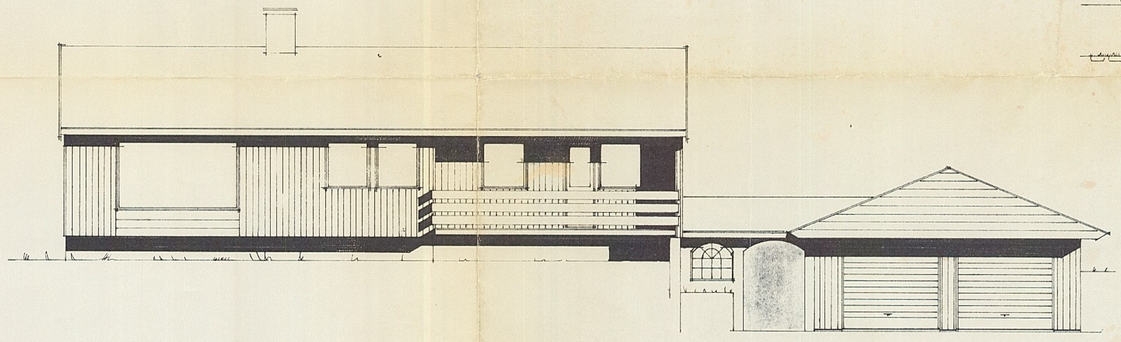


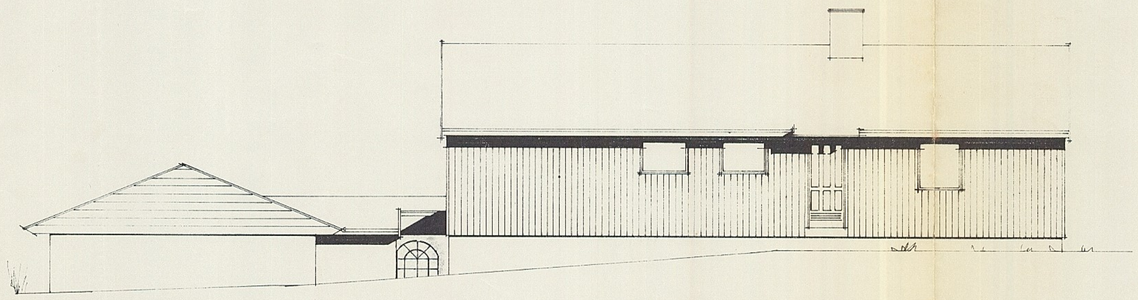
SNITT A-A

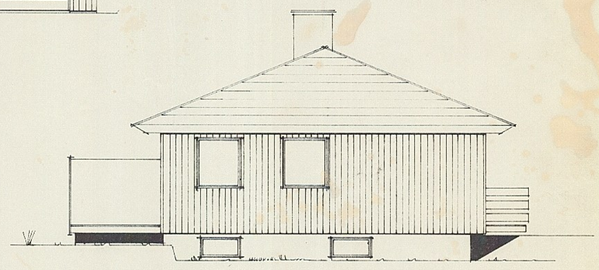


SNITT B-B









BERGEN KOMMUNE
K.AVD.TEKNISK UTBYGGING
04.03.86 869498
BYGGESAKSAVDELINGEN

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN - SNITT 06 FASADER
21/10-85	K.WOLD		1:100	

SVERRE SEVIK
SEVIKSHEIET 114
5060 SOLHEIMSVIK

Erstatning for:	Erstattet av:
GARASJE	

Henvisning: | Beregning:

1406

A/S TORRKOPI E9 NS 1402 NS 1417 NS 1415

Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/9/0/0
Dato: 31.08.2026 Adresse: Søvikneset 110, 5251 SØREIDGREND m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 31.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/9/0/0
Adresse: Søvikneset 110, 5251 SØREIDGREND

N



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 38/9/0/0
Utlistet 31. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259195957	Grunneiendom	0	Ja	17 453,9 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja
259196020	Grunneiendom	0	Nei	472,7 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18110000	35	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 5 MFL., SØVIKNESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.06.2015	200401785	97,3 %
15525000	33	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 62 MFL., SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.1998	199614329	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18110000	3001 - Grønnstruktur	47,0 %
18110000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	31,5 %
18110000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	7,3 %
18110000	1610 - Lekeplass	5,4 %
18110000	2010 - Veg	3,5 %
18110000	2015 - Gang- sykkelveg	1,6 %
18110000	2012 - Gate med fortau	0,8 %
18110000	2011 - Kjøreveg	0,2 %
18110000	1589 - Uthus, naust, badehus	0,1 %
18110000	6610 - Naturområde i sjø og vassdrag	< 0,1 % (2,2 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	54,2 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	45,7 %
65270000	1 - Nåværende	6800 - Kombinerte formål	Kombinerte formål i sjø & vassdrag	KO	< 0,1 % (7,5 m²)
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	< 0,1 % (2,2 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	97,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
63660000	35	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 65, MARKANESET 102	3	201207318

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
38/24	139454731	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	13.11.2015	-
38/24	300529206	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	19.02.2016	201527823
38/24	139454723-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	12.05.2016	201616224
38/106	139455479-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	15.04.2025	202510610
38/233	139456866-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	16.01.2025	202415608

Andre opplysninger

Skrevet ut 31. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

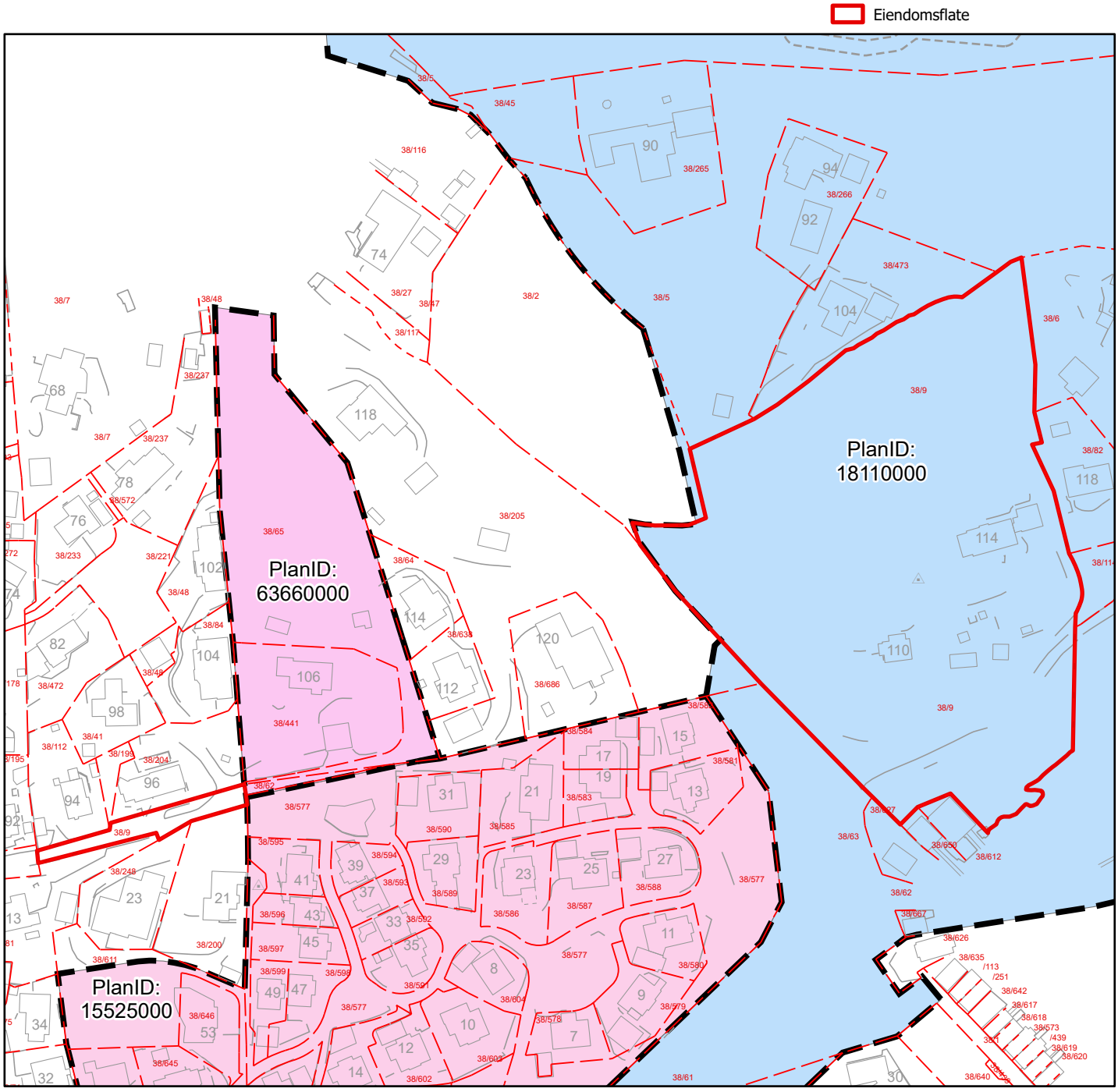
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 38/9/0/0
Dato: 31.08.2026 Adresse: Søvikneset 110 m.fl.

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 18110000,15525000



Reguleringsplan på grunnen

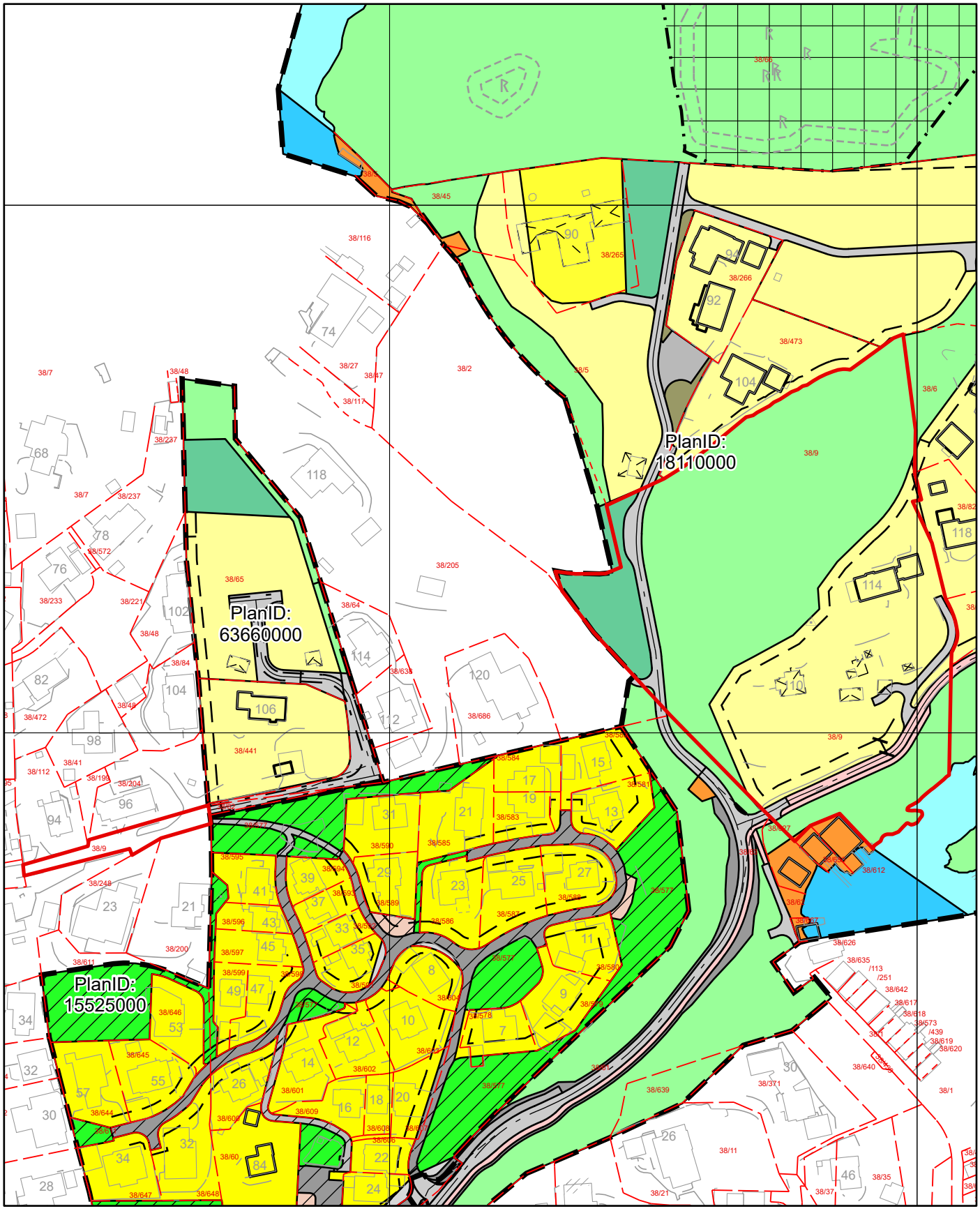
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 38/9/0/0
Dato: 31.08.2026 Adresse: Søvikneset 110 m.fl.

PlanID(er): 18110000,15525000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1211 - Byggegrense


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


1221 - Regulert senterlinje


1222 - Frisiktlinje


1223 - Regulert kant kjørebane


1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense


Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6


Båndleggingsone


Sikringsone

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1510 - Energianlegg

1542 - Avløpsanlegg

1589 - Uthus, naust, badehus

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3040 - Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6100 - Ferdsel

6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

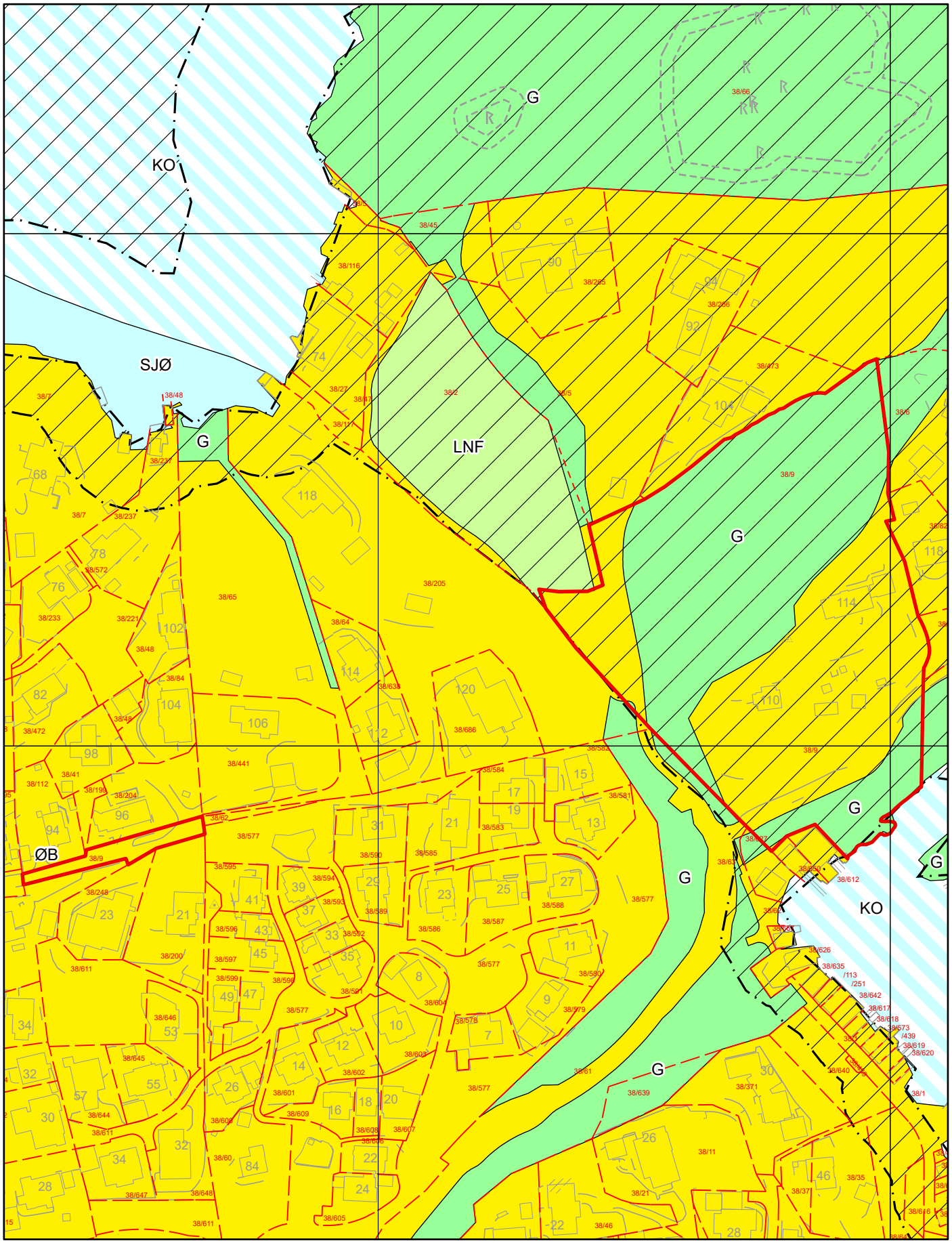
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 31.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 38/9/0/0
Adresse: Søvikneset 110 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Angitthensyn naturmiljø

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Kombinerte formål i sjø og vassdrag

Reguleringsplan på grunnen

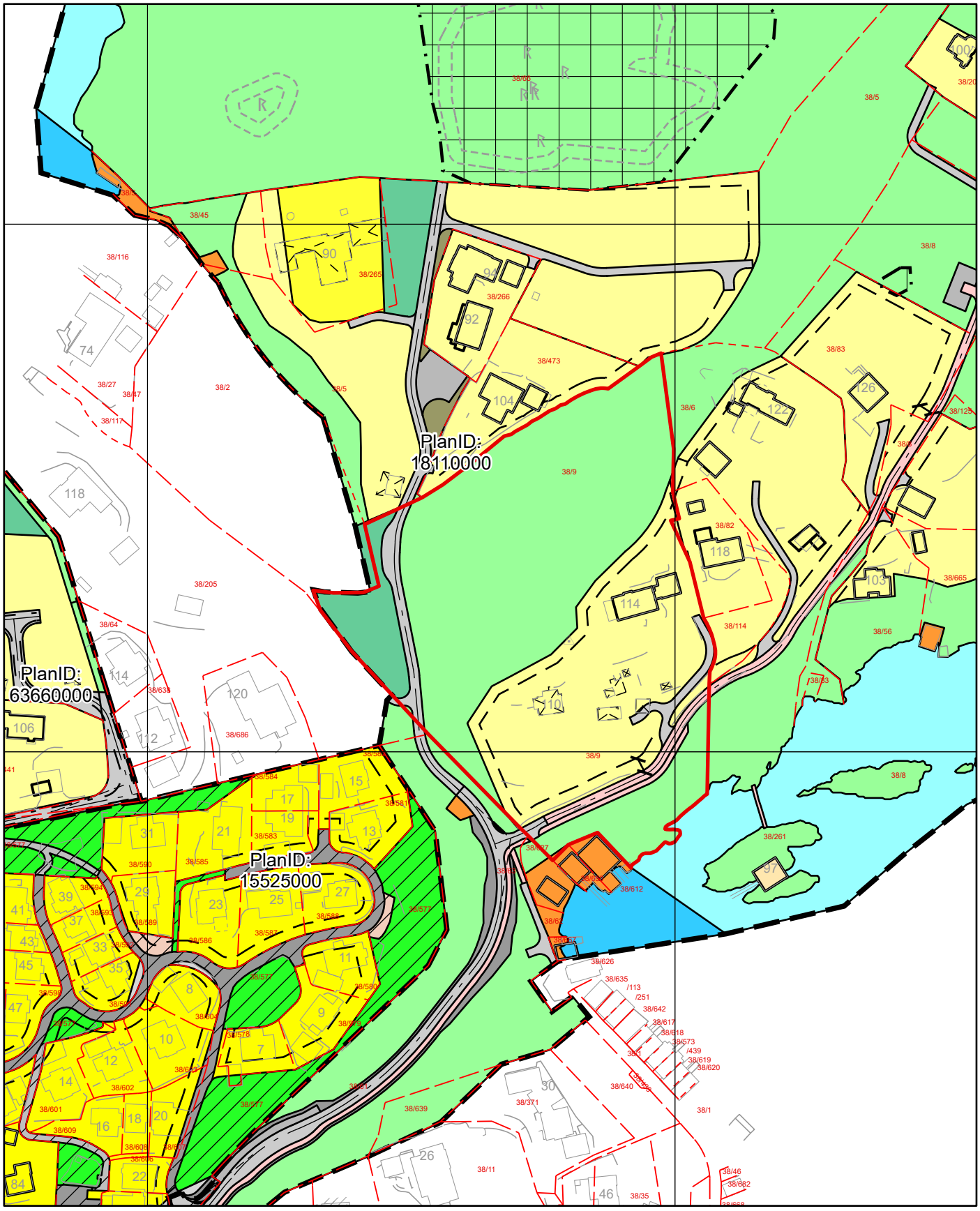
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 38/9/0/0
Dato: 31.08.2026 Adresse: Søvikneset 110 m.fl.

PlanID(er): 18110000,15525000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1211 - Byggegrense


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


1221 - Regulert senterlinje


1222 - Frisiktlinje


1223 - Regulert kant kjørebane


1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense


Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6


Båndleggingsone


Sikringsone

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg


Kjørevei

Annen veggrunn


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal for barn


Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1121 - Fritidsbeb. - frittliggende

1510 - Energianlegg

1542 - Avløpsanlegg

1589 - Uthus, naust, badehus

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3040 - Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6100 - Ferdsel

6610 - Naturområde i sjø og vassdrag