Nabolagsprofil

Skjoldlia 27 - Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Skjold Linje 1	8 min 0.6 km
Kilden senter Linje 67	9 min 0.7 km
Lagunen terminal Buss, trikk	16 min 1.4 km
Bergen Flesland	12 min
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	13 min 10.8 km

Skoler

Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Apeltun skole (1-7 kl.) 313 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	21 min 1.8 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	7 min 2.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	19 min 1.6 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	6 min 2.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

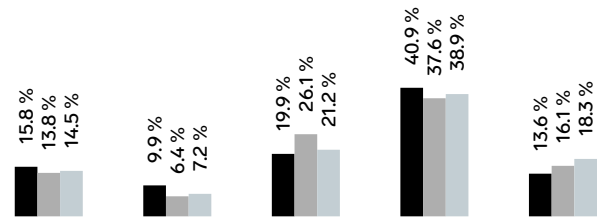
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjold/Hopsåsen	3 497	1 464
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skjoldlia barnehage (0-5 år) 88 barn	5 min 0.3 km
Skjoldtun barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km
Skjold barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Nordås PostNord	9 min 0.8 km
Spar Skjoldtun	11 min

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. Bybane

Støynivået
Lite støynivå 87/100

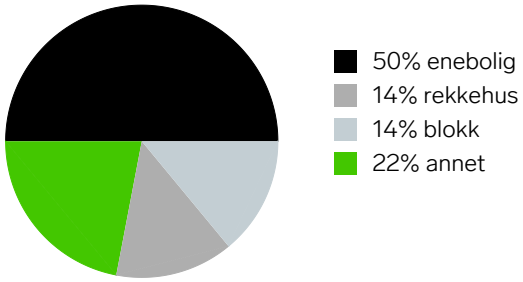
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

Skjold skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.7 km
Skjoldveien barnehjem nærmiljøanle... Ballspill	10 min 0.9 km
EVO Nordås	11 min
SATS Lagunen	17 min

Boligmasse



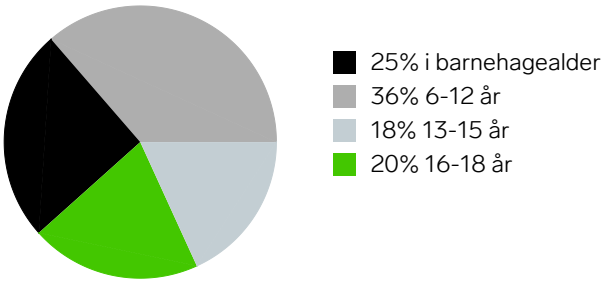
«En perle av en ås som befinner seg i oasen Hop!»

Sitat fra en lokalkjent

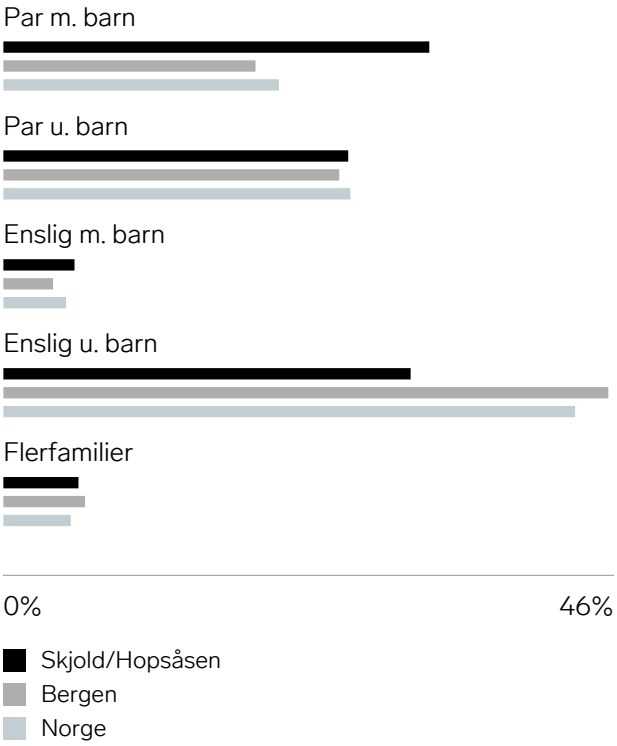
Varer/Tjenester

Kilden Senter	11 min
Boots apotek Kilden	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



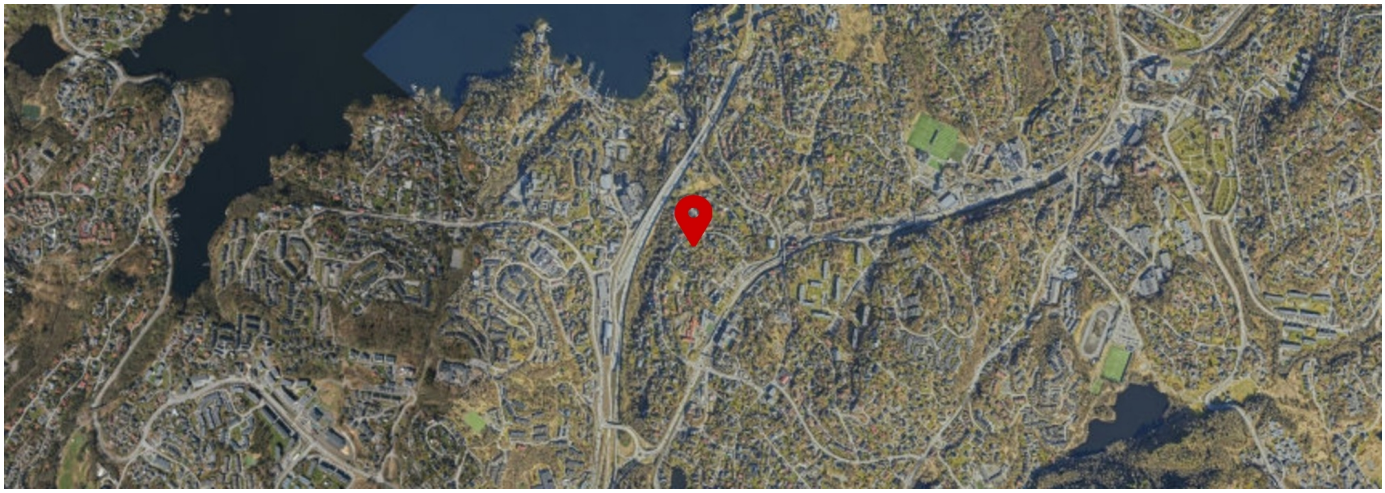
Familiesammensetning

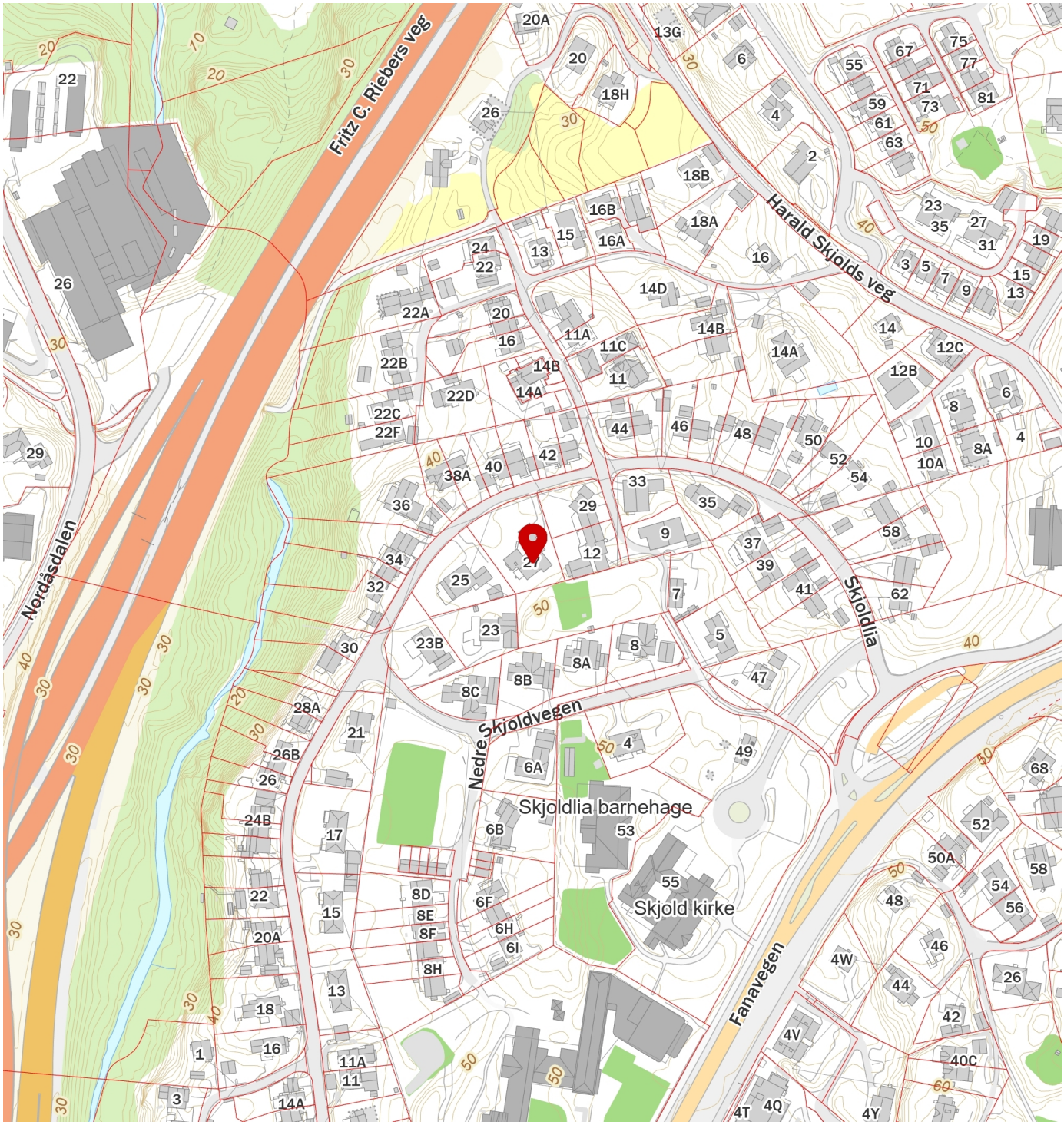


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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 for boligsalg

Skjoldlia 27, 5236 RÅDAL

MEGLERAVDELING	OPPDRAGSNUMMER	GYLDIG TIL
ZMegleren	2260154	20.10.2027

SELGERE	EIENDOMSTYPE	OVERTATT
Lars Kristian Døssland	Enebolig	1975

- Selger kjenner til eiendommen
- Selger har selv bodd i boligen
- Eneboligen har vært utleid
- Selger(e) har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Storebrand

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad og toalett ble totalrenovert ca 1995
Hva ble gjort og når?	Nye fliser og innredning
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Jeg er usikker, det husker jeg ikke.

Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
Rør	
2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Ventilasjon	
3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Elektrisitet	
4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	BKK hadde kontroll på anlegget i 2023, og i henhold til dette ble feil og mangler utbedret.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Elicom
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Kontrollrapport fra BKK
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	Godkjent - alle feil og mangler er utbedret
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Ja
5.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på oljetanken (For eksempel er tanken fjernet, sanert eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Ny varmepumpe i 2022
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det har vært lekkasjer som er tettet utvendig - men noen skader på materiell innvendig. Det er en lekkasje på vaskerom yttervegg vindu som ikke er tettet.
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Tetting av lekkasje over kjøkken i 2023
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Katem Byggtjenester as
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Flere vinduer må skiftes, yttervegger bør også utbedres flere steder
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja

Beskriv feilen/skaden og omfanget	Noe fukt i krypkjeller ble avdekket av takstmann (2026)
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Ja
Angi hvilken kategori utleiedelen faller inn under	Hybel (enkeltrom med tilgang til kjøkken og bad)
Kjenner du til om utleiedelen er godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til

12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lars Kristian Døssland	**2026-10-20**

Identification

bankID Lars Kristian Døssland

Signicat

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skjoldlia 27, 5236 RÅDAL
BERGEN kommune
gnr. 40, bnr. 448

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2799 **Eiendomsverdi ref nr:** XC3082

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 på ett plan. Bygget i 1958 og tilbygd i tre forskjellige omganger på 1960-tallet (1963, 1967 og 1969).
Sørvendt terrasse på 14,2 m² med utgang fra kjøkken.
Vestvendt terrasse på 46 m² med utgang fra stue i hoveddel og stue i utleiedel, hvorav 6,5 m² er overbygd.
Tilhørende integrert garasje med to biloppstillingsplasser i boligen.
1 roms hybel (utleiedel) på 21 m² i boligen. Utleid for kr 10500,- pr mnd inkl. strøm.

Eiendommen ble etablert 06.04.1955 og har gnr. 40 bnr. 448 i Bergen kommune. I 1958 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over ett plan og har pulttak tekket med asfalt takbelegg. Nåværende eier kjøpte eiendommen i 1975, tinglysningsdato 09.04.1975. Boligen er registrert som enebolig med én boenhet i eiendomsregisteret. Det vil si at eventuell utleiedel/hybeldel ikke er omsøkt eller godkjent hos kommunen. Det er utført enkelte oppgraderinger over tid, og det henvises til de enkelte punktene for nærmere beskrivelse.
Boligen har eldre bygningsdeler og eldre standard på overflater og innredninger, og må anses som et renoveringsobjekt. Det må påregnes betydelige oppgraderinger og utskiftninger både innvendig og utvendig. TG 3-avvik bør prioriteres for å unngå ytterligere forringelse av bygningsdelene. Se de enkelte punktene for nærmere beskrivelse og anbefalte tiltak.
Til tross for et betydelig oppgraderingsbehov vurderes eiendommens størrelse og sentrale beliggenhet som positive kvaliteter. Tomtens størrelse og beliggenhet gir eiendommen et attraktivt utviklings- og bruksgrunnlag, og representerer en vesentlig del av eiendommens verdi.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1958 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.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak og asfalt takbelegg. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking er av eldre årgang. Det har vært utført noen lokal utbedringer for å stoppe noen lekkasjer. Renner, nedløp og beslag er hovedsakelig av eldre årgang. Noen utskiftninger er utført v/behov.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i murkonstruksjoner (teglstein). 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, 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 hovedsakelig av eldre årgang. Noen kledningsbord er skiftet v/behov.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i trekarmer. Stuevindu har isolerglass i teak karmer. Enkelte vinduer har koblede glass i trekarmer.
Ytterdør vaskerom: Teak dørblad.
Ytterdør utleiedel: Teak dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør bod: Malt tredør med felt av isolerglass.
Hovedytterdør: Teak dørblad. Sidefelt i glass.
Terrassedør kjøkken: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør stue: Dørblad i koblede glass, malte trekarmer.
Terrassedør utleiedel: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Garasjeporter: Panelte vippeporter med manuell åpnefunksjon.
Ytterdør bod: Malt tredør med felt av isolerglass.

Vaskeromsvindu ble skiftet i 2011 og ett soveromsvindu ble skiftet i 2012. Noen vinduer er skiftet på 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet. Øvrige vinduer er av eldre årgang. Terrassedør i utleiedel ble skiftet i 2014 og terrassedør på kjøkken ble skiftet i 1996. Ytterdør i bod ble skiftet i 2007. Ytterdører og terrassedør i stue er av eldre årgang. Garasjeporter er av eldre årgang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, furubord, vinylfliser.
Vegger: Malt strie, panel, malt tynnpanel, malt mur.
Himling: Takplater, malt panel, panel.

Overflatene fremstår hovedsakelig med eldre standard.

Annet:
- Garderobeskap i entre i utleiedel.
- Hyller i bod.
- Skyvedørsgarderobe og garderobeskap på hovedsoverom.
- Innebygd garderobeskap på soverom 2.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisinnsats med glassfront og oljekamin.
Feieluker er plassert i bod med utvendig adkomst.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad, malte profilerte tredører. To dørblad med glassfelt. Foldedør mellom hall - stue.

Innerdørene er hovedsakelig av eldre årgang. Noen innerdører har vært skiftet.

VÅTROM Gå til side

Bad hoveddel. Areal: 6,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, søyleservant, speilskap, toalett, bidé, dusjdør i glass, dusjgarnityr, badekar.
Avtrekksventil i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Badet ble modernisert i ca 1995 og må anses å være utdatert. Badet har eldre støpejernsluk.

Vaskerom. Areal: 7,7 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Vaskerom fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

Bad utleiedel. Areal: 2,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin (smal modell).
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i ca 2015/2016. Badet har flere ufagmessige utførelser og det er tegn til fukt i våtsone. Renovering av badet må påregnes.

KJØKKEN Gå til side

Hoveddel. Areal: 15,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 1996.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, takplater m/spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. En glassfront.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Kjøleskap (Husqvarna).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenleverandør: Mørekjøkken.

Utleiedel. Åpen stue/kjøkken/soveromsløsning. Areal til sammen: 15,3 m².
Laminat på gulv, malt strie/malt mur på vegger, takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator.
Malte keramiske fliser over deler av benkeplate.

Kjøkkeninnredning ble oppgradert/fornyet i ca 2022.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 0,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, toalett.
Avtrekksventil i himling.

Toalettrom fremstår ble modernisert i ca 1995 og må anses å være utdatert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bod.
Avløpsrør av støpejern. Plastrør under servant og vask.
Varmtvannstank på vaskerom i hoveddel. Volum: 198 liter.
Produksjonsår: 2011. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i krypkjeller i utleiedel. Volum: 80 liter.
Produksjonsår: 2012. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:
Bad i hoveddel har naturlig avtrekk og bad i utleiedel har el.avtrekksventil. Toalettrom har naturlig avtrekk og vaskerom mangler avtrekksventil. Ventilatorrør på begge kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedører.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre i hoveddel.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 2 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern, ringetrafo.
Overbelastningsvern på 50 ampere. Hovedsikring hybel på 25 ampere.

Kurser.
25 ampere. 2 stk.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 3 stk.
13 ampere. 8 stk.

Ny strømmåler i juli 2018.

Sikringsskap i entre i utleiedel.
Inneholder: Automatsikringer, ringetrafo.

Kurser:
16 ampere. 3 stk.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights på bad og kjøkken i hoveddel. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på begge bad.
Noen vegghengte panelovner.
Varmepumpe med uttak på kjøkken. Produsent: Fujitsu. Fra 2022.

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.

BKK kontroll:
BKK kontroll ble utført 12.10.2023. Påpekte avvik ble utbedret av Elicom Elektro AS, og saken avsluttes fra BKKs side. BKK gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg blir ikke nærmere vurdert

Beskrivelse av eiendommen

ettersom det har vært utført BKK kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik eller når avvik er rettet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav to i garasje.

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.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

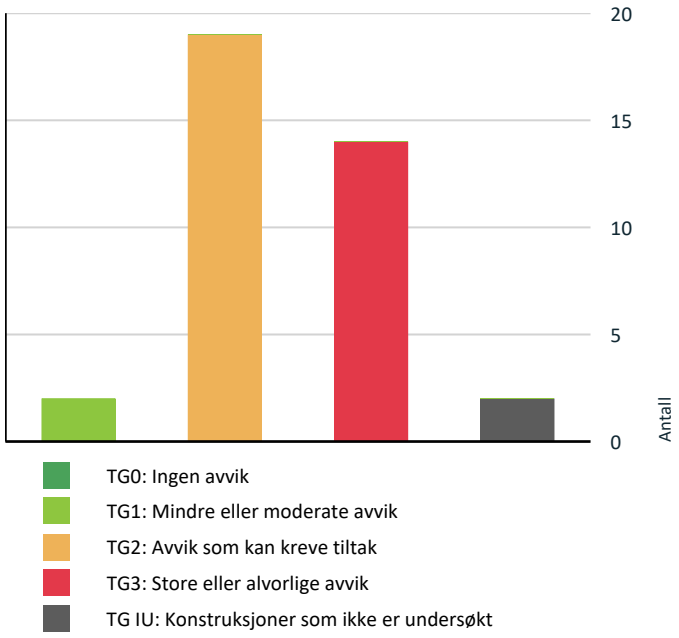
Det er innredet hybeldel med eget bad i areal som på godkjente tegninger er vist som atelier. Hovedsoverommet er samtidig redusert for etablering av bad til hybeldelen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at ombyggingen eller bruksendringen er omsøkt eller godkjent, og dagens planløsning avviker derfor fra tilgjengelige byggetegninger. Kjøper anbefales å avklare forholdet nærmere med 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.

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

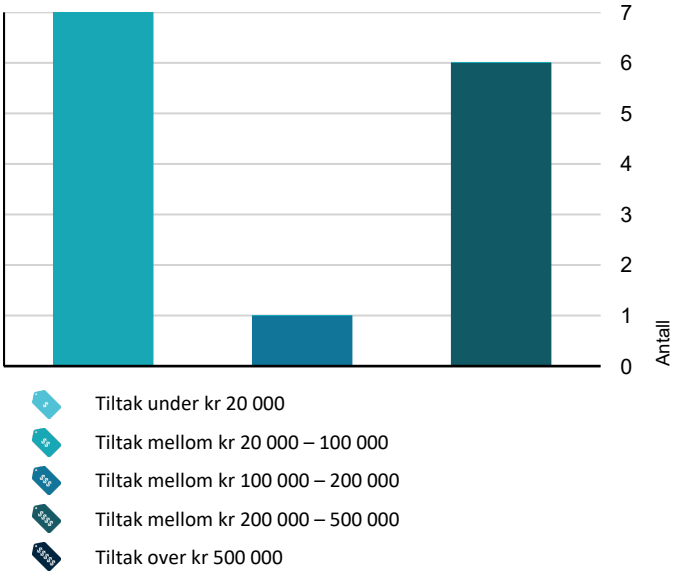
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

FULLMAKTSALG:
En gjør oppmerksom på at rekvirent/oppdragsgiver ikke bor i boligen. Rekvirent/oppdragsgiver har derfor i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

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 > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1-etg > Bad (6,4 m²) > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Vaskerom (7,7 m²) > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Vaskerom (7,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Toalettrom > 1-etg > Toalettrom (0,8 m²) > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Bad utleiedel (2,7 m²) > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Bad (6,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Sørvendt terrasse med utgang fra kjøkken** — Gå til side
- **Utvendig > Vestvendt terrasse med utgang fra stue i hoveddel og stue i utleiedel** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** — Gå til side
- **Toalettrom > 1-etg > Toalettrom (0,8 m²) > Sanitærutstyr** — Gå til side
- **Toalettrom > 1-etg > Toalettrom (0,8 m²) > Avtrekk/ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1-etg > Kjøkken (15,2 m²) > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1-etg > Kjøkken (15,2 m²) > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Bad utleiedel (2,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken/soverom utleiedel (15,3 m²) > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk på sørvendt terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på sørvendt terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Oppgitt i Infoland

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 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksperrer er tekket med sutak og asfalt takbelegg.
Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking er av eldre årgang. Det har vært utført noen lokal utbedringer for å stoppe noen lekkasjer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Asfalt takbelegg har en normal en brukstid på 15 til 35 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:
• Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Det er tegn til aktiv lekkasje noen steder.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er påvist svekkelser og skader på taktekkingen som krever umiddelbare tiltak. Det er observert tegn til aktive lekkasjer noen steder, noe som medfører risiko for videre skadeutvikling i underliggende konstruksjoner og bygningsdeler.
For å begrense ytterligere skader anbefales utskiftning av taktekkingen snarlig. Det oppgitte kostnadsestimatet omfatter kun utskiftning av taktekkingen. Eventuelle følgeskader som følge av lekkasjer, herunder skader på undertak, konstruksjoner, isolasjon, himlinger eller øvrige bygningsdeler, er ikke inkludert i kostnadsestimatet og må vurderes samt prises separat etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Taktekking sett fra bakkenivå.


Mosegrodd del og slitte vindskibord.


Pågående lekkasje rundt pipe.

Tilstandsrapport



Pågående lekkasje i garasjedel.



Stor slitasje og sprekker i pipe utvendig.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Renner, nedløp og beslag er hovedsakelig av eldre årgang. Noen utskiftninger er utført v/behov.

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 er utettheter/lekkasje rundt pipe.

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.

• Det er registrert lekkasje rundt pipe. Forholdet har medført fuktskader på underliggende konstruksjoner og bør utbedres snarest. Beslag og tilslutninger rundt pipen må kontrolleres og repareres for å sikre tilfredsstillende tetthet.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av lekkasje rundt pipe og utskiftning av renner, nedløp og beslag i forbindelse med utskiftning av taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rust på nedløpsfeste.



Nedløpsrør utenfor garasjedel 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

Pulttak.
Konstruksjon av taksperrer. Gjenkledd på innside.

Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

• Hele takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen som følge av tidligere og pågående lekkasjer. Enkelte lekkasjer er stanset, men følgeskadene er ikke utbedret. Det er i tillegg registrert aktive lekkasjer, noe som innebærer risiko for videre skadeutvikling i takkonstruksjon og øvrige bygningsdeler.
Fukt- og råteskader kan medføre redusert bæreevne, svekket konstruksjonssikkerhet samt skader på isolasjon, undertak og innvendige overflater. Skadeomfanget er ikke fullt ut kartlagt.
Det anbefales at det gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke omfanget av fukt- og råteskadene samt behovet for nødvendige utbedringstiltak. Aktive lekkasjer bør stanses snarest mulig for å begrense ytterligere skadeutvikling.
Kostnadsestimatet omfatter kun nærmere undersøkelser for kartlegging av skadeomfang og vurdering av nødvendige utbedringstiltak. Eventuelle reparasjoner og utskiftninger som følge av undersøkelsene er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

• Pga takkonstruksjonens alder og overnevnte forhold bør det foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon. Utbedringer må påregnes v/ behov. Erfaringsmessig har takkonstruksjoner fra denne tidsperioden utfordringer med bla. manglende isolering og manglende dampsperre/plast.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tidligere lekkasje fra tak over kjøkkendel. Ingen førhøyede fuktverdier registrert i dette område på befaringsdagen. Følgeskade er ikke utbedret.



Råteskade i trevirke i utvendig gesims.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i murkonstruksjoner (teglstein).

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, 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 hovedsakelig av eldre årgang. Noen kledningsbord 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 den liggende bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Eldre ytterkledning bærer preg av elde/slitasje.

• Det er noe malingsflass/slitasje på teglsteinsfasade. Det er løsnet puss over dør i bod med utvendig adkomst.

• Det er påvist fukt-/råteskader i veggkonstruksjonen.

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 er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Mangelfull lufting reduserer uttørkingsmulighetene bak kledningen og kan føre til opphopning av fukt. Over tid kan dette medføre økt risiko for råteskader, soppvekst og nedbrytning av trekonstruksjoner. Tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende luftespalte i nedre kant av kledningen der dette er praktisk mulig. Samtidig bør det sikres at avstanden mellom terreng og kledning er tilstrekkelig for å begrense fuktpåvirkning og sprutbelastning mot fasaden.

• Det er registrert manglende gnagesikring (musetetting) bak nederste kledningsbord. Forholdet gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen. Montering av egnet gnagesikring anbefales for å sikre konstruksjonen samtidig som nødvendig lufting opprettholdes.

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov.

• 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.

• Det er registrert malingsflass/slitasje på teglsteinsfasaden og løsnet puss over boddør. Forholdene tilsier vedlikeholds- og reparasjonsbehov. Løs puss bør utbedres for å hindre videre avskalling og eventuelle følgeskader.

Tilstandsrapport

• Det er påvist fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen. Skadene skyldes enten vanninntrengning som følge av lekkasjer fra taktekkingen, mangelfull lufting i konstruksjonen eller fuktinntrengning gjennom fasadene.
Fukt- og råteskader i yttervegg kan medføre redusert konstruksjonsstyrke, svekket isolasjonsevne samt risiko for videre skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres. Det foreliggende skadeomfanget er ikke fullt kartlagt.
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avdekke skadeomfang, skadeårsak og behov for nødvendige utbedringstiltak. Eventuelle pågående lekkasjer eller andre forhold som tilfører fukt til konstruksjonen bør identifiseres og utbedres så raskt som mulig for å begrense ytterligere skadeutvikling.
Kostnadsestimatet omfatter kun nærmere undersøkelser for kartlegging av skadeomfang og skadeårsak. Eventuelle utbedringsarbeider og følgeskader i ytterveggskonstruksjonen er ikke inkludert i kostnadsestimatet og må vurderes og prises separat når skadeomfanget er avklart.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Råte i kledningsbord.


Råte i kledningsbord.


Råte i kledningsbord.


Fuktskade i vegg på vaskerom. Forhøyede fuktverdier ble registrert.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer. Stuevindu har isolerglass i teak karmer. Enkelte vinduer har koblede glass i trekarmer.

Vaskeromsvindu ble skiftet i 2011 og ett soveromsvindu ble skiftet i 2012. Noen vinduer er skiftet på 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet. Øvrige vinduer er av eldre årgang.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte i vinduerskarmer.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

• Det er registrert at de eldre vinduene er i dårlig forfatning, og det er påvist råteskader i karm på flere vinduer. Råteskader og generell slitasje kan medføre redusert værbestandighet, økt risiko for fuktinntrengning, varmetap samt svekket funksjon med hensyn til åpning, lukking og tetthet.
Påviste råteskader indikerer at flere vinduer har nådd eller er i ferd med å nå forventet levetid. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for videre skadeutvikling dersom tiltak ikke gjennomføres.
Det anbefales å skifte ut de eldre vinduene med nye vinduer som tilfredsstiller dagens krav til tetthet, energieffektivitet og funksjonalitet.
Ved utskiftning bør tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle skjulte fukt- eller råteskader.
Kostnadsestimatet omfatter utskiftning av alle eldre vinduer i boligen.
Eventuelle følgeskader i omkringliggende konstruksjoner som avdekkes i forbindelse med arbeidene, er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

• 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Råte i vinduskarm.



Råte i vinduskarm.



Råte i vinduskarm.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør vaskerom: Teak dørblad.
Ytterdør utleiedel: Teak dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør bod: Malt tredør med felt av isolerglass.
Hovedytterdør: Teak dørblad. Sidefelt i glass.
Terrassedør kjøkken: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør stue: Dørblad i koblede glass, malte trekarmer.
Terrassedør utleiedel: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Garasjeporter: Panelte vippeporter med manuell åpnefunksjon.

Terrassedør i utleiedel ble skiftet i 2014 og terrassedør på kjøkken ble skiftet i 1996. Ytterdør i bod ble skiftet i 2007. Ytterdører og terrassedør i stue er av eldre årgang. Garasjeporter er av eldre årgang.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:

• Eldre dører og garasjeporter bærer preg av elde/slitasje. Dørene må anses å være utdaterte.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert at eldre dører og garasjeporter bærer preg av høy alder og slitasje, og bygningsdelene må i stor grad anses som utdaterte. Det er påvist råteskader i karm på boddør, og terrassedøren ved kjøkkenet har begynnende råteskader i dørbladet.
Slitasje og råteskader kan medføre redusert funksjonalitet, svekket tetthet mot vær og vind samt økt risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og fare for ytterligere forringelse dersom tiltak ikke gjennomføres.
Det anbefales å skifte ut dører med påviste råteskader. Øvrige eldre dører og garasjeporter bør vurderes for utskiftning eller omfattende vedlikehold ut fra tilstand, funksjon og forventet restlevetid. Ved utskiftning bør tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle skjulte fukt- eller råteskader.
Kostnadsestimatet omfatter utskiftning av dører som vurderes å ha nådd forventet levetid eller har skader som tilsier utskiftning. Eventuelle følgeskader i omkringliggende konstruksjoner er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råte i karm på boddør.



Begynnende råte i karm på terrassedør på kjøkken.

TG 2 Sørvendt terrasse med utgang fra kjøkken

Beskrivelse

Sørvendt terrasse på 14,2 m² med utgang fra kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,58 m - 0,60. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Utvendig trevirke og terrassebordene er væroppsprukket/slitt flere steder.

• Åpninger i rekkverk på sørvendt terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på sørvendt 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 anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



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

TG 2 Vestvendt terrasse med utgang fra stue i hoveddel og stue i utleiedel

Beskrivelse
Vestvendt terrasse på 46 m² med utgang fra stue i hoveddel og stue i utleiedel, hvorav 6,5 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Utvendig trevirke og terrassebordene er væroppsprukket flere steder.

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.

INNVENDIG

TG 3 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, furubord, vinylfliser.
Vegger: Malt strie, panel, malt tynnpanel, malt mur.
Himling: Takplater, malt panel, panel.

Overflatene fremstår hovedsakelig med eldre standard.

Annet:
- Garderobeskap i entre i utleiedel.
- Hyller i bod.
- Skyvedørsgarderobe og garderobeskap på hovedsoverom.
- Innebygd garderobeskap på soverom 2.

Generelt.
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.

Vurdering av avvik:
• Parkett har en del slitasje/striper.

• Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje.

• Det er registrert at eldre overflater i boligen bærer preg av alder, slitasje og normal bruk. Flere overflater har redusert estetisk standard, og det er i tillegg påvist fuktskader på noen overflater som følge av tidligere eller pågående lekkasjer.
Fuktpåvirkede overflater kan ha skjulte skader i underliggende konstruksjoner, og misfarging, oppsprekking, løs maling, tapet eller andre overflatesjikt kan forekomme. Dersom årsaken til fuktpåvirkningen ikke er utbedret, vil skadene kunne utvikle seg videre. Det anbefales at skadeårsaken avklares og utbedres der dette ikke allerede er gjort. Fuktskadede overflater bør deretter repareres eller skiftes ut etter behov. Generelt må det påregnes oppgradering og renovering av eldre overflater for å oppnå dagens standard og estetiske uttrykk.
Kostnadsestimatet omfatter nødvendig renovering og oppgradering av eldre og skadede overflater. Eventuelle skjulte skader eller følgeskader som avdekkes ved åpning av konstruksjoner eller demontering av overflater, er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Konsekvens/tiltak
• Parkettgulvet har slitasje og overflatestriper som følge av alder og bruk. Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter og påvirker ikke gulvets funksjon. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Overflaten kan ved behov friskes opp ved sliping og ny overflatebehandling, eller utskifting av slitte parkettbord der dette er aktuelt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Fuktskade under stuevindu. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i det aktuelle område på befaringsdagen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 25 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i mellomgang og det innerste soverommet mot øst.

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.

Vurdering av avvik:

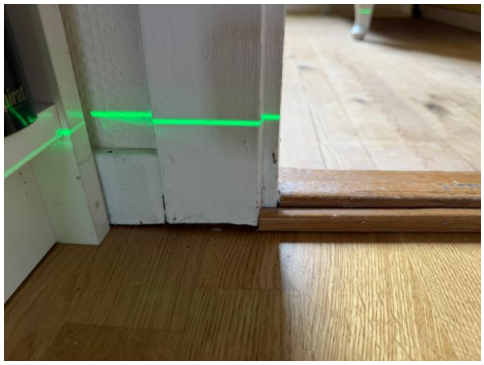
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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



Bilde viser skjevheter i mellomgang.



Bilde viser skjevheter i mellomgang.

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 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisinnsats med glassfront og oljekamin.
Feieluker er plassert i bod med utvendig adkomst.

Oljefyr har ikke vært benyttet på mange år.

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.

Vurdering av avvik:
• Eldre teglsteinspipe fra byggeår er registrert. Alder og konstruksjonsutførelse gir grunn til jevnlig kontroll og overvåking av pipens tilstand.

• Oljekamin er ikke tillatt å bruke etter forbud fra 01.01.2020.

Konsekvens/tiltak
• Teglsteinspipe er fra byggeår. Eldre pipeløp bør kontrolleres jevnlig med hensyn til tilstand, tetthet og brannsikkerhet. Dersom det registreres forvitrede fuger, oppsprekking eller andre tegn til nedbrytning, bør nødvendige utbedringstiltak eller piperehabilitering vurderes for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

• Det er registrert oljekamin med tilhørende dagtank og røropplegg. Fyring med mineralolje til oppvarming av bygninger ble forbudt fra 01.01.2020, og oljekaminen kan derfor ikke benyttes til ordinær oppvarming.
Anlegget representerer en utdatert oppvarmingsløsning og kan medføre risiko for lekkasje fra tank eller rørføringer dersom komponentene ikke vedlikeholdes eller fjernes.
Det anbefales å demontere og fjerne oljekamin, dagtank og tilhørende rør- og ledningsopplegg.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller under betongdekke. Krypkjeller har tilgang fra gulvluker i bod med utvendig adkomst.

Deler av krypkjeller har vanskelig tilkomst og er derfor ikke fullstendig kontrollert.

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 påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

• Det er ikke tegn til fuktsikring inntil grunnmuren. Det øker faren for fuktinntrenging i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det er påvist skader i konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte og soppvekst. Videre er det registrert stående vann i deler av krypkjelleren, spesielt under stuedelen, samt omfattende soppdannelse i samme område. Forholdene indikerer et vedvarende fuktproblem med risiko for videre skadeutvikling i bærende og ikke-bærende konstruksjoner.
Råte- og soppskader kan medføre redusert styrke og levetid på trekonstruksjoner, samt bidra til et dårligere inneklima dersom forholdene får utvikle seg over tid. Stående vann og høy fuktbelastning i krypkjeller øker risikoen for ytterligere skade på konstruksjoner og kan gi grunnlag for fortsatt sopp- og mikrobiell vekst.
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å kartlegge skadeomfang, årsaker til fuktbelastningen og behov for nødvendige utbedringstiltak. Undersøkelsene bør blant annet omfatte vurdering av grunnforhold, drenering, ventilasjon, fuktinnsig og omfanget av råte- og soppskader i konstruksjonene.
Å foreta utbedringer av fuktproblemer i krypkjeller kan være utfordrende, da det ofte er vanskelig å fjerne fuktinnsig fra fjellgrunn og fuktvandring gjennom grunnmur. Dersom boligen skal oppgraderes eller renoveres, kan tiltak som å fjerne bjelkelagskonstruksjonen og fylle krypkjelleren med pukk eller lecakuler med påstøp være en hensiktsmessig og mer varig løsning for å eliminere fremtidige fuktproblemer.
Kostnadsestimatet omfatter kun nærmere undersøkelser for å avdekke skadeomfang, skadeårsak og behov for tiltak. Eventuelle utbedringsarbeider, sanering av råte- og soppskader samt tiltak for håndtering av fuktproblematikken er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

• Å foreta utbedringer av fuktproblemer i krypkjeller kan være utfordrende da det ofte er vanskelig å fjerne fuktinnsig i fjellgrunn og fuktvandring i grunnmur. Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med påstøp være den beste løsningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Stående vann krypkjeller under stue.



Soppdannelse i himling i krypkjeller under stue.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad, malte profilerte tredører. To dørblad med glassfelt. Foldedør mellom hall - stue.

Innerdørene er hovedsakelig av eldre årgang. Noen innerdører har vært skiftet.

Vurdering av avvik:

• Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje.

• Flere innerdører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Innerdørene bærer preg av alder og bruksslitasje. Konsekvensen er hovedsakelig av estetisk karakter, men slitasjen kan også påvirke funksjonaliteten over tid. Det bør påregnes løpende vedlikehold samt eventuell utskifting av dører som følge av alder og tilstand.

• Flere innerdører tar i karm ved åpning og lukking. Dette kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på dørblad og karm. Det anbefales justering av dørblad, hengsler eller karm for å oppnå normal funksjon.

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktkrevende insekter. Edderkopper ble observert noen steder i krypkjeller. Det indikerer et fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

• Det er observert fuktkrevende insekter og edderkopper noen steder i krypkjelleren. Dette indikerer et fuktig miljø med forhold som kan bidra til utvikling av råte-, sopp- og fuktskader over tid.
Det anbefales å undersøke årsaken til fuktbelastningen og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren. Dette bør ses i sammenheng med øvrige registrerte fuktskader i konstruksjonen.

VÅTROM

1-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad hoveddel. Areal: 6,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, søyleservant, speilskap, toalett, bidé, dusjdør i glass, dusjgarnityr, badekar.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i ca 1995 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.

• Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre støpejernsluk i gulv.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

1-ETG > BAD (6,4 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med en viss usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

1-ETG > VASKEROM (7,7 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom. Areal: 7,7 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Vaskerom fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

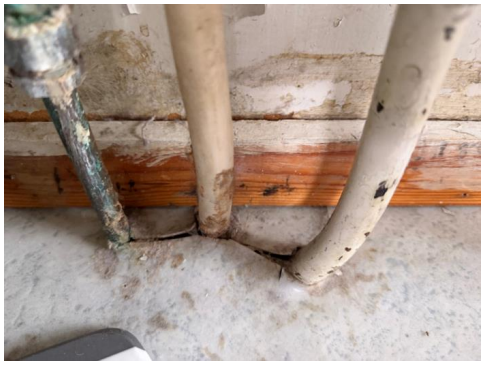
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre plastsluk i gulv.



Utettheter rundt rørgjennomføringer.



Ingen oppbrett på våtromsbelegg langs vegger.

1-ETG > VASKEROM (7,7 M²)

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Forhøyede fuktverdier ble registrert på innside av yttervegg på vaskerom. Forhold er beskrevet under veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1-ETG > BAD UTLEIEDEL (2,7 M²)

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad utleiedel. Areal: 2,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin (smal modell).
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i ca 2015/2016. Badet har flere ufagmessige utførelser og det er tegn til fukt i våtsone. Renovering av badet må påregnes.

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.

• Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre plastsluk i gulv.



Sprekker i flisefuger mellom fliser i dusjsone.



Fuktskade i nedre del av baderomsinnredning.

1-ETG > BAD UTLEIEDEL (2,7 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Ved måling i dusjsonen ble det registrert forhøyede fuktverdier noen steder. Kombinasjonen av forhøyet fukt og synlige riss eller sprekker i overflaten kan indikere at det har oppstått svelling i den bakenforliggende platen. Dette kan også være et tegn på at fukt har trengt inn i konstruksjonen bak overflatematerialet.

Konsekvens/tiltak

• Videre undersøkelser anbefales for å avdekke om badet har behov for renovering. Det anbefales at det monteres lukket dusjkabinett frem til en eventuell renovering.

KJØKKEN

1-ETG > KJØKKEN (15,2 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hoveddel. Areal: 15,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 1996.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, takplater m/spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. En glassfront.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Kjøleskap (Husqvarna).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenleverandør: Mørekjøkken.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Kjøkkenet bærer preg av alder og bruksslitasje. Forholdet medfører redusert estetisk standard, og enkelte komponenter kan ha begrenset restlevetid sammenlignet med nyere innredninger. Det må påregnes løpende vedlikehold, justeringer og utskifting av slitte deler etter behov. Ved ønske om moderne standard og funksjonalitet bør oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen vurderes.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.


Røropplegg under vask.


Slitasje på skapdører under vask.

1-ETG > KJØKKEN (15,2 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Futurum. Fra 1996. 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.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren er eldre og har ikke optimal avtrekkseffekt. Redusert ventilasjonskapasitet kan medføre dårligere fjerning av matos, fukt og lukt, noe som over tid kan bidra til økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner i kjøkkenområdet.
Det anbefales å kontrollere ventilatorens funksjon og vurdere utskiftning til en moderne ventilator med tilfredsstillende kapasitet og virkningsgrad. Dette vil bidra til bedre inneklima og mer effektiv ventilering av kjøkkenet.


Kjøkkenventilator.

1-ETG > STUE/KJØKKEN/SOVEROM UTLEIEDEL (15,3 M²)

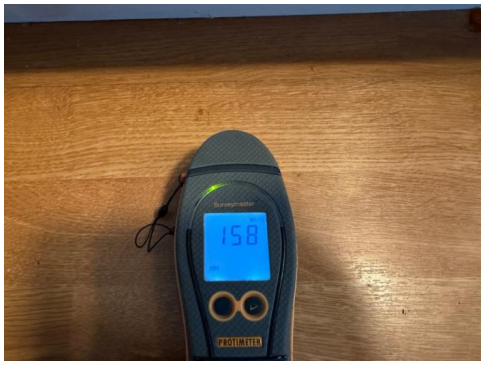
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Utleiedel. Åpen stue/kjøkken/soveromsløsning. Areal til sammen: 15,3 m².
Laminat på gulv, malt strie/malt mur på vegger, takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator.
Malte keramiske fliser over deler av benkeplate.

Kjøkkeninnredning ble oppgradert/fornyet i ca 2022.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

1-ETG > STUE/KJØKKEN/SOVEROM UTLEIEDEL (15,3 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. 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.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatoren er eldre og har ikke optimal avtrekkseffekt. Redusert ventilasjonskapasitet kan medføre dårligere fjerning av matos, fukt og lukt, noe som over tid kan bidra til økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner i kjøkkenområdet.
Det anbefales å kontrollere ventilatorens funksjon og vurdere utskiftning til en moderne ventilator med tilfredsstillende kapasitet og virkningsgrad. Dette vil bidra til bedre inneklima og mer effektiv ventilering av kjøkkenet.



Kjøkkenventilator.

TOALETTROM

1-ETG > TOALETTROM (0,8 M²)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Areal: 0,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, toalett.
Avtrekksventil i himling.

Toalettrom fremstår ble modernisert i ca 1995 og må anses å være utdatert.

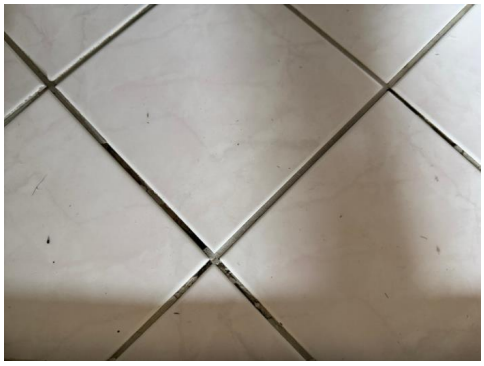
Vurdering av avvik:

• Toalettrom må anses å være utdatert.

Konsekvens/tiltak

• Generell oppgradering/renovering av toalettrom må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Noen gulvfliser er delvis løsnet fra toalettrom.

1-ETG > TOALETTROM (0,8 M²)

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder: Servant, toalett.

Vurdering av avvik:

• Vvs-utstyr bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er registrert at sanitærutstyret bærer preg av alder og normal slitasje. Slitasjen kan medføre redusert estetisk fremtoning, økt behov for vedlikehold og på sikt økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer i komponenter som nærmer seg forventet levetid. Det anbefales å følge opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, samt påregne utskifting eller oppgradering av sanitærutstyr etter hvert som behov oppstår.



Røropplegg under servant.

1-ETG > TOALETTROM (0,8 M²)

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering på toalettrom.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil v/dør.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert naturlig ventilering fra toalettrommet. Naturlig ventilasjon gir generelt mindre luftutskiftning enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre redusert evne til å transportere bort fukt og lukt. Forholdet vurderes som et avvik etter dagens krav til ventilasjon. For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte som sikrer tilfredsstillende ventilering av rommet.

• Det er benyttet standard dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av toalettrommet fungerer. Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.



Feil type dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bod.

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.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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



Stoppekran i bod.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under servant og vask.

Avløpsrørene er fra byggeår.

Tilstandsgrad 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.

• Det mangler stakeluke eller stakeluke er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Manglende eller ukjent stakeluke vanskeliggjør adkomst for rensing og feilsøking, og kan medføre økt risiko for oppstuving og driftsproblemer. Stakeluke bør etableres eller lokaliseres og merkes for å sikre tilfredsstillende adkomst for vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad i hoveddel har naturlig avtrekk og bad i utleiedel har el.avtrekksventil. Toalettrom har naturlig avtrekk og vaskerom mangler avtrekksventil. Ventilatorrør på begge kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer og 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.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i boligen.

• 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

• Begrenset ventilering i boligen kan gi redusert inneklima og økt risiko for fukt- og kondensproblemer. Det anbefales å kontrollere ventilasjonsløsningen og gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning. Ventilasjonsløsning bør oppgraderes ved renovering.

• Det er registrert ventilasjonskanaler av eternitt med antatt innhold av asbest. Materialet utgjør normalt ingen helsefare så lenge det er helt og ubeskadiget. Ved boring, saging, rivning eller annen bearbeiding kan det frigjøres helsefarlige asbestfibre. På grunn av bygningens alder kan det ikke utelukkes at det også finnes asbestholdige materialer i andre bygningsdeler. Ved rehabilitering, ombygging eller rivningsarbeider bør det foretas nærmere undersøkelser og eventuelt materialprøver for å avklare omfanget. Eventuell sanering må utføres av godkjent virksomhet i henhold til gjeldende regelverk.



Eternitt/asbestkanal i krypkjeller.

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

Beskrivelse

Varmepumpe med uttak på kjøkken. Produsent: Fujitsu. Fra 2022.

Type varmepumpe: Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på varmepumpe siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentert service kan føre til redusert ytelse, høyere energiforbruk og økt fare for driftsproblemer. Det anbefales service og funksjonskontroll av varmepumpen samt videre oppfølging i henhold til produsentens anbefalte intervaller.



Varmepumpe med uttak på kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstank på vaskerom i hoveddel. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2011. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i krypkjeller i utleiedel. Volum: 80 liter. Produksjonsår: 2012. 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.



Varmtvannstank på vaskerom i hoveddel.



Varmtvannstank i krypkjeller under utleiedel.



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank i hoveddel. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

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 i hoveddel.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 2 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern, ringetrafo.
Overbelastningsvern på 50 ampere. Hovedsikring hybel på 25 ampere.

Kurser.
25 ampere. 2 stk.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 3 stk.
13 ampere. 8 stk.

Ny strømmåler i juli 2018.

Sikringsskap i entre i utleiedel.
Inneholder: Automatsikringer, ringetrafo.

Kurser:
16 ampere. 3 stk.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights på bad og kjøkken i hoveddel. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

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

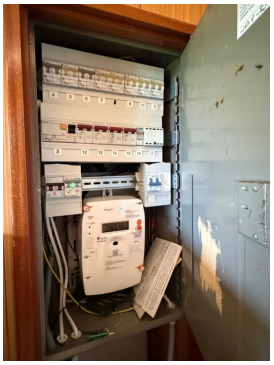
Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

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.

BKK kontroll:
BKK kontroll ble utført 12.10.2023. Påpekte avvik ble utbedret av Elicom Elektro AS, og saken avsluttes fra BKKs side. BKK gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg blir ikke nærmere vurdert ettersom det har vært utført BKK kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik eller når avvik er rettet. El.anlegg er hovedsakelig av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering, ev. utskiftninger av el.komponenter v/behov.

Ettersom Bkk kontroll ble utført i 2023 så skal det ikke være nødvendig med utvidet el. kontroll enda.

El-anlegget er hovedsakelig av eldre årgang, og generell oppgradering eller utskiftning av eldre komponenter må påregnes ved behov. Som følge av anleggets alder kan det også påregnes mer omfattende oppgraderinger og utskiftninger i forbindelse med renovering, ombygging eller modernisering for å tilfredsstille gjeldende krav til sikkerhet og kapasitet. Det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved planlagte tiltak.


Sikringsskap i entre i hoveddel.


Sikringsskap i entre i utleiedel.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen åpenbare avvik registrert.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur.
Det er ikke tegn til knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren.

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 mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Det er stående vann i del av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning krypkjeller. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• 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 stående vann i deler av krypkjelleren som følge av svikt ved fuktsikringssystemet. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader, soppvekst og redusert levetid på konstruksjonene. Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak, eventuelt skadeomfang og behov for utbedring. For dette forholdet gjelder oppgitt kostnadsestimat nærmere undersøkelser og kartlegging av utbedringsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 i plasstøpt betong.
Deler av grunnmur ligger under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

• Skjevheter i etasjeskille/gulv 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.

• Det er noe malingsflass noen steder på grunnmuren.

• Det er betongskade/synlig armeringsjern innvendig hjørne av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer ytterligere riss og sprekker.

• Det er registrert noe malingsflass på grunnmuren. Forholdet vurderes som et normalt vedlikeholdsbehov og bør utbedres ved rengjøring og ny overflatebehandling ved behov.

• Det er registrert betongskade med synlig armeringsjern i innvendig hjørne av krypkjelleren. Forholdet indikerer at betongoverdekningen er svekket, og eksponert armering kan over tid føre til korrosjon, videre oppsprekking og nedbrytning av betongkonstruksjonen. Omfanget av skaden bør undersøkes nærmere, og nødvendige reparasjonstiltak bør påregnes for å hindre videre skadeutvikling.



Betongskade og synlig armeringsjern i krypkjeller.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et lett 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.

• Det er bed og plen inntil grunnmuren.

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.

• Jord og plen helt inntil grunnmuren fører ofte til unødvendig fuktpåvirkning på bygningen. Organiske masser holder godt på vann, og når terrenget ligger tett inntil muren, kan dette øke risikoen for fuktopptak. For å redusere denne risikoen anbefales det å fjerne jordmassene og erstatte dem med selvdrenerende masser, som pukk eller grov grus, i en sone på ca. 1–1,5 meter rundt boligen. Dette sikrer bedre avrenning og bidrar til et tørrere og mer stabilt grunnlag rundt huset.



Jord og plen inntil grunnmuren.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

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.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank er nedgravd utenfor inngangsparti. Ukjent type tank.

Vurdering av avvik:

• Oljetank for bioolje har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• En eldre oljetank har økt risiko for svekket materiale og lekkasjer, med fare for forurensning.

• Det anbefales å planlegge kontroll og eventuell oppgradering eller utskifting av oljetanken for å sikre videre sikker og forskriftsmessig drift.

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:

• Åpninger i rekkverk på sørvendt terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

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

• 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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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

• Det er registrert ventilasjonskanaler av eternitt med antatt innhold av asbest. Materialet utgjør normalt ingen helsefare så lenge det er helt og ubeskadiget. Ved boring, saging, rivning eller annen bearbeiding kan det frigjøres helsefarlige asbestfibre. På grunn av bygningens alder kan det ikke utelukkes at det også finnes asbestholdige materialer i andre bygningsdeler. Ved rehabilitering, ombygging eller rivningsarbeider bør det foretas nærmere undersøkelser og eventuelt materialprøver for å avklare omfanget. Eventuell sanering må utføres av godkjent virksomhet i henhold til gjeldende regelverk.

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

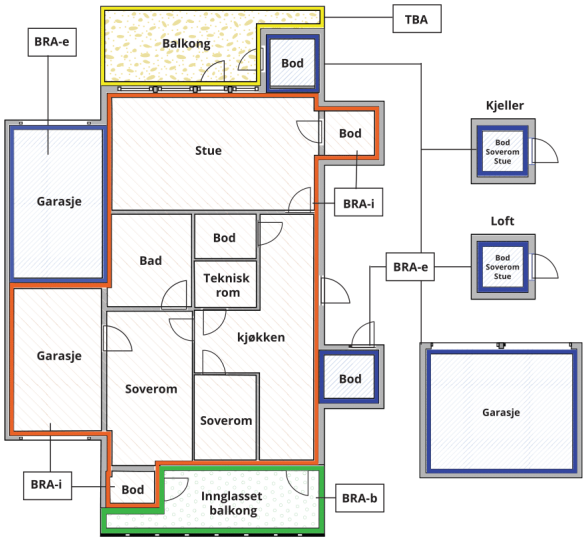
Hva er måleverdig areal?

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)**
1-etg	171	42		213	60
SUM	**171**	**42**			**60**
SUM BRA	**213**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg	Entré (7,5 m²), hall (15,2 m²), mellomgang (5,8 m²), bad (6,4 m²), vaskerom (7,7 m²), toalettrom (0,8 m²), soverom (14,3 m²), soverom 2 (8,3 m²), soverom 3 (7,5 m²), soverom 4 (6,8 m²), stue (41,8 m²), kjøkken (15,2 m²), bod (3,1 m²), bod 2 (2,1 m²), entré utleiedel (2,5 m²), bad utleiedel (2,7 m²), stue/kjøkken/soverom utleiedel (15,3 m²)	Bod med utvendig adkomst (5,1 m²), garasje med to biloppstillingsplasser (36,9 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 8,2 m² av bruksarealet.
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 i stue i hoveddel varierer fra 2,05 m - 2,86 m.

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.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette. Areal er oppgitt på alle rommene. Det gjøres oppmerksom på at rommene som er vanskeligst å måle har ca. areal og det kan dermed være noe arealavvik på nevnte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Det er innredet hybeldel med eget bad i areal som på godkjente tegninger er vist som atelier. Hovedsoverommet er samtidig redusert for etablering av bad til hybeldelen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at ombyggingen eller bruksendringen er omsøkt eller godkjent, og dagens planløsning avviker derfor fra tilgjengelige byggetegninger. Kjøper anbefales å avklare forholdet nærmere med 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: 2023. Utbedring av avvik i BKK rapport. Arbeidet ble utført av Elicom Elektro AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Asbjørn Skage	Eiers datter sin samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	448	0	0	1379.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skjoldlia 27

Hjemmelshaver
Lars Kristian Døssland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Skjold.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Nesttun Sentrum og Thon senter Lagunen med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvarebutikker i nærområde. Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Slåtthaug Idrettsanlegg, Apeltunhallen, Nesttun Idrettspark og Fana Arena i området, samt skoler som Skjold Skole, Apeltun Skole, Steinerskolen, Midtun Skole, Nordahl Grieg Videregående skole, Slåtthaug ungdomsskole og Slåtthaug Videregående skole.
Gangavstand til holdeplass for bybanen.

Skjold:
Skjold er et boligområde i Fana bydel i Bergen, som ligger mellom Hop, Nesttun, Øvsttun, Smørås, Apeltun, Rådal og Nordås. Skjold strekker seg også nedover til Skjoldbukta ved Nordåsvannet. Området har mest villabebyggelse, og omfattes av grunnkretsene Skjold og Skjoldhøgda med et samlet areal på 2,79 km², hvorav 0,08 km² er ferskvann. På Skjold ligger Fana Politistasjon, Skjold kirke, Skjold skole og Steinerskolen på Skjold. Bybanen i Bergen har holdeplass på Skjold. Fanaveien er hovedveien gjennom området. Mange av veiene har dyrenavn og norrøne gudenavn.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saksnr: 2014/18880, 2022/20468.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.06.2019.
Dekningsgrad: 100 %.
Arealformål: 1130 - sentrumsformål. Beskrivelse: Byfortettingsone.

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 foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav to i garasje.

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.

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.

Ingen servitutter registrert.

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
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til rekvirent		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Rekvirent		Opplysninger fra rekvirent	Innhentet		Nei
Byggetegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
BKK rapport		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

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.»*

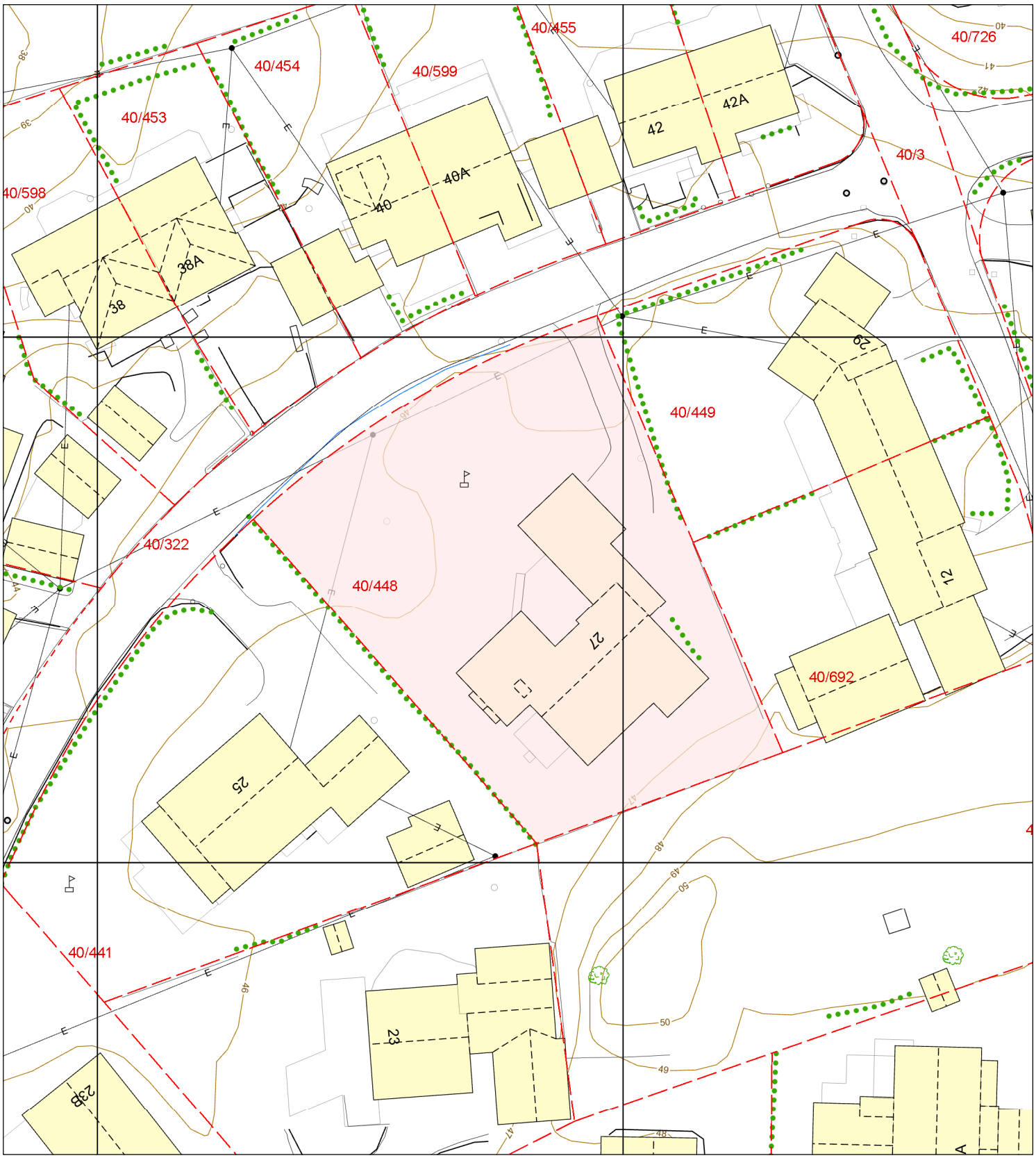
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 22.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/448/0/0
Adresse: Skjoldlia 27, 5236 RÅDAL

N



- 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

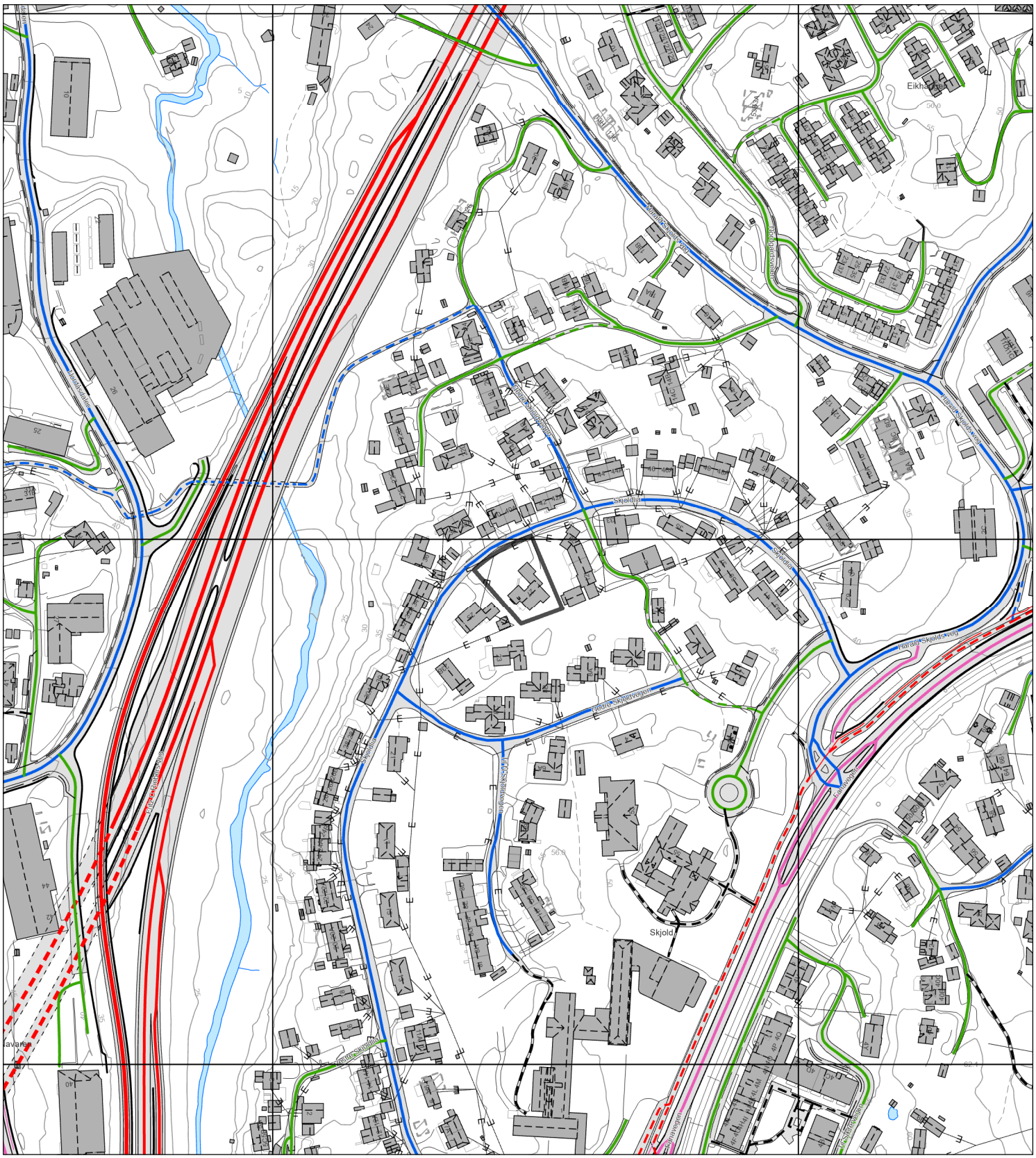
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/448/0/0
Adresse: Skjoldlia 27, 5236 RÅDAL

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 40/448/0/0
Utlistet 23. september 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
259287878	Grunneiendom	0	Ja	1 377,3 m²	Sikker	-	Ja

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

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	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	42,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
6180000	30	FANA. SKJOLD, GANG- OG SYKKELVEG	3	199702323
6860000	30	FANA. GNR 40 BNR 3 (NYTT BNR 290), SKJOLD	3	190001399
5356000	31	FANA. GNR 40 BNR 11, SKJOLD	3	199702323

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/599	139466624-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	26.11.2019	201811686
40/599	139466624-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	26.11.2019	201811686
40/789	139468708-1	Underbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	09.10.2024	202411065

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 23. september 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.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

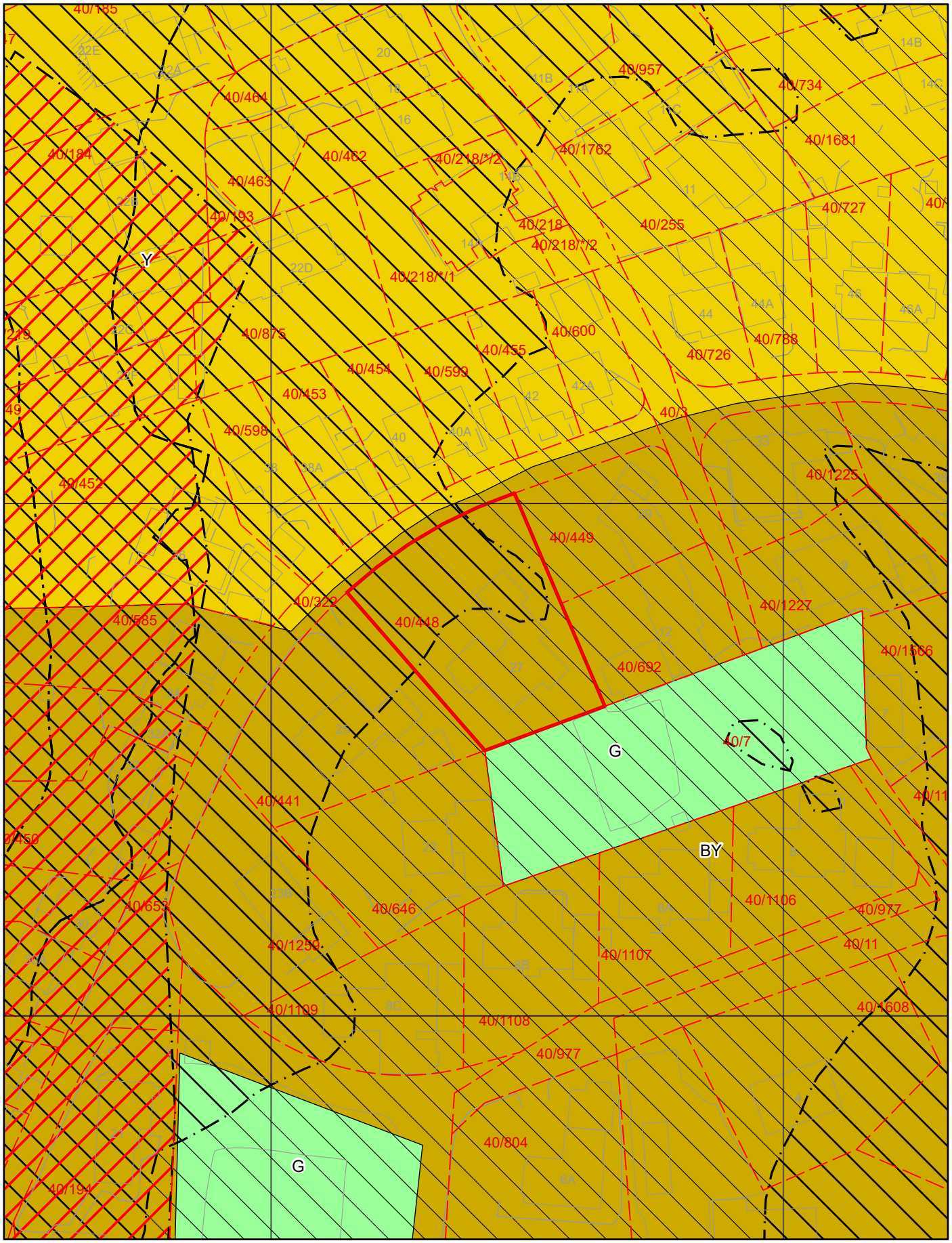
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 23.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/448/0/0
Adresse: Skjoldlia 27

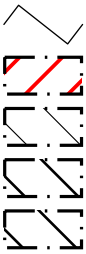
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Bergen kommune
Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN
Telefon: 55 56 60 00
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE

Dato: 22.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	40	Bruksnr.:	448	Seksjonsnr.:	
Adresse:	Skjoldlia 27, 5236 RÅDAL				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☐

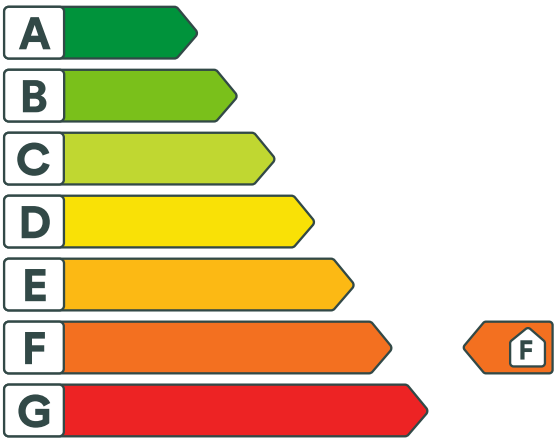
Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

Energiattest



Adresse **Skjoldlia 27, 5236 RÅDAL**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371812**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139464494**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **448**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **255,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **213,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **320,07**

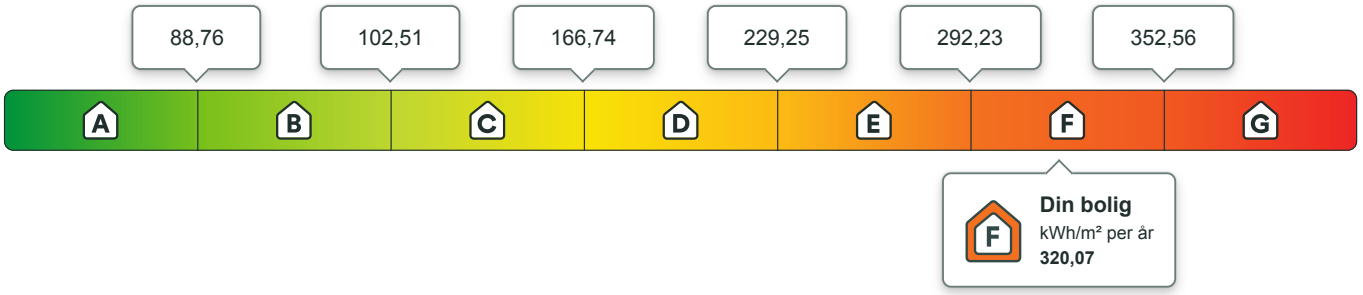
Skjoldlia 27, 5236 RÅDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
64 844,18	**304,43**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skjoldlia 27, 5236 RÅDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Skjoldlia 27, 5236 RÅDAL

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 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 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

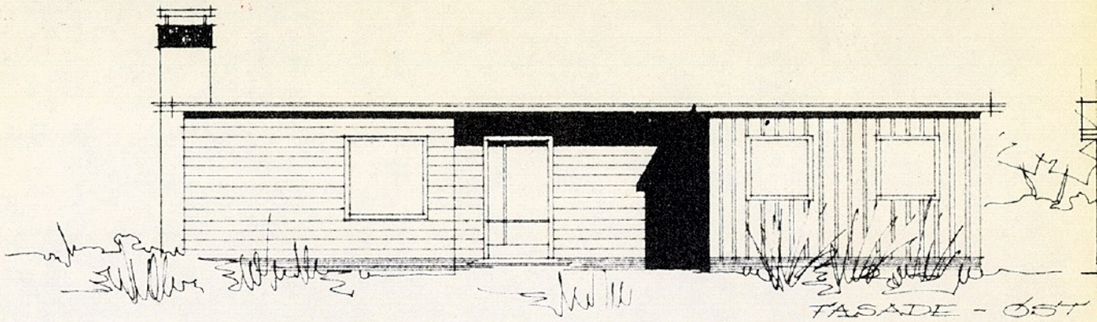
Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

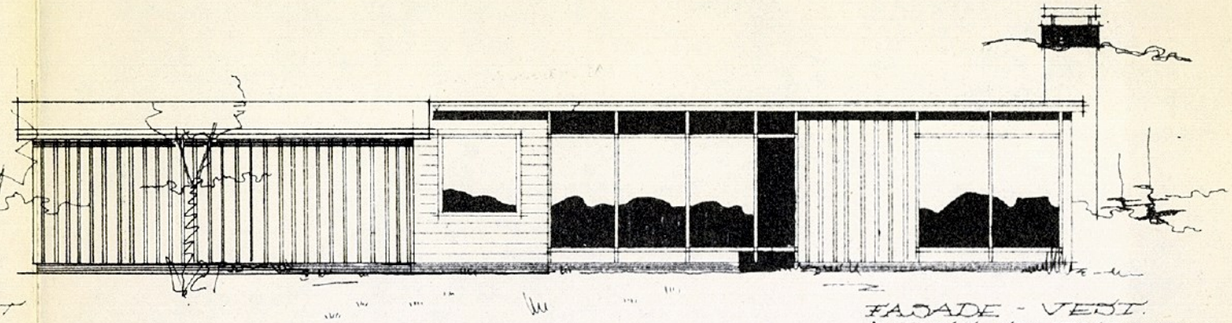
Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

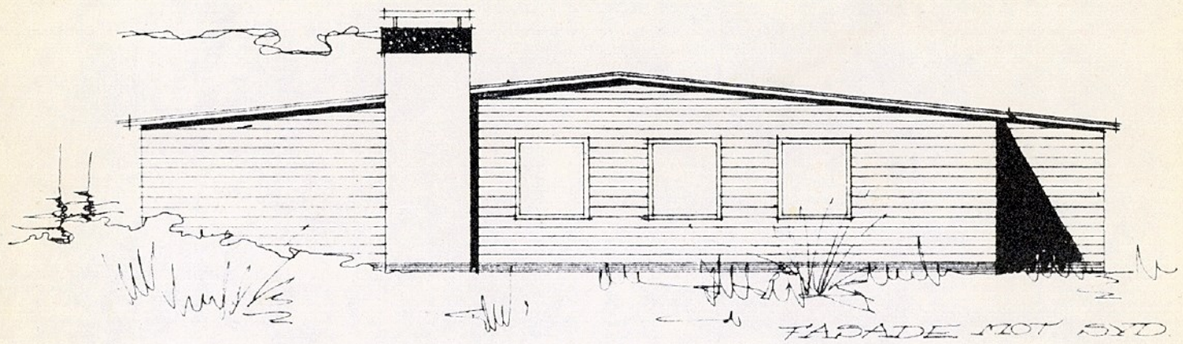
Anm.nr 249 1966
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 23. V. 1966



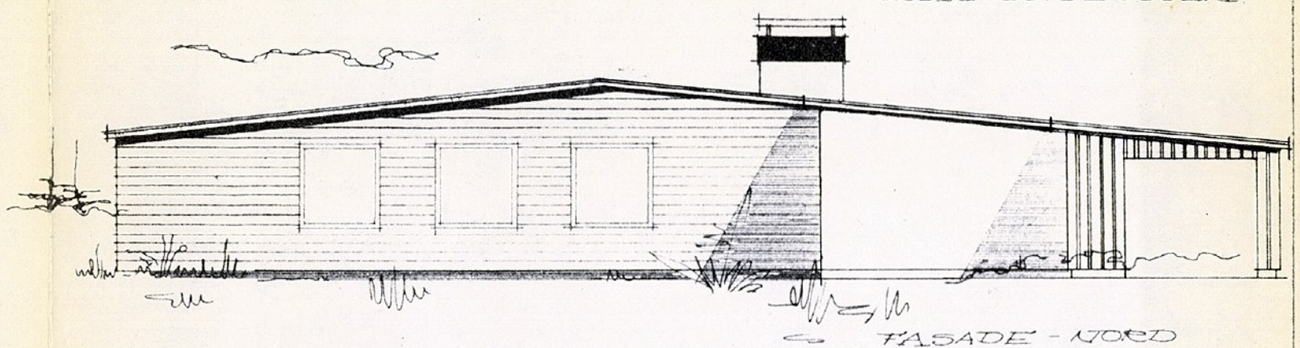
FASADE - ØST



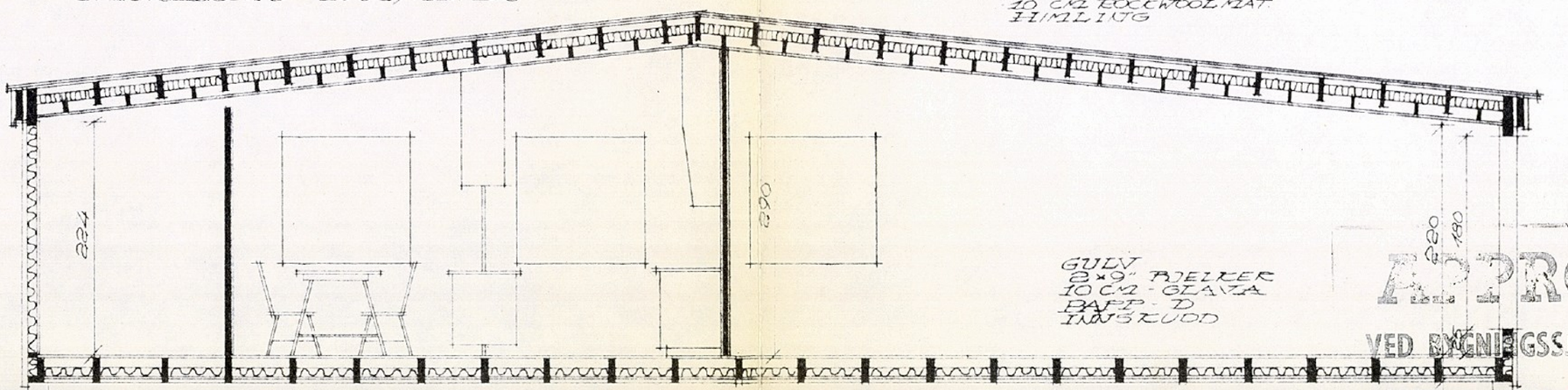
FASADE - VEST
SNITT GJ. PERGULA



FASADE MOT SYD



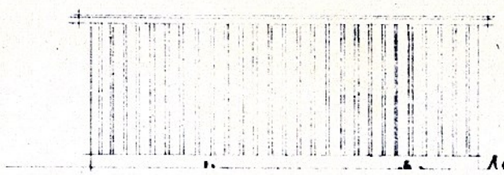
FASADE - NORD



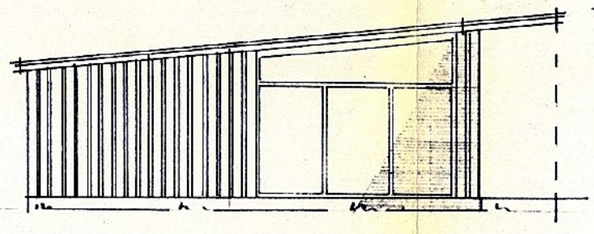
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTUN, DEN 15/6 1966
ATTESTERES

ENEBOLIG - SKJOLDLIA - 27		5705
FASADER SNITT	M: 1/100 - 1/50	BL Nº 223
	TEGN 20/6-57	ERST 2.03
ERIK DOGGER ARKITEKT MNAL		R 29/8 57
		R 13.5.66

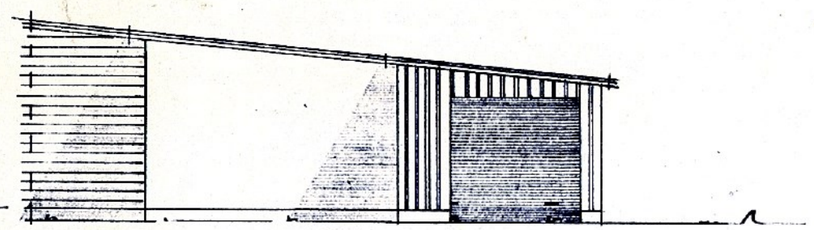
Anm.nr 249 1966
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 23. V. 1966



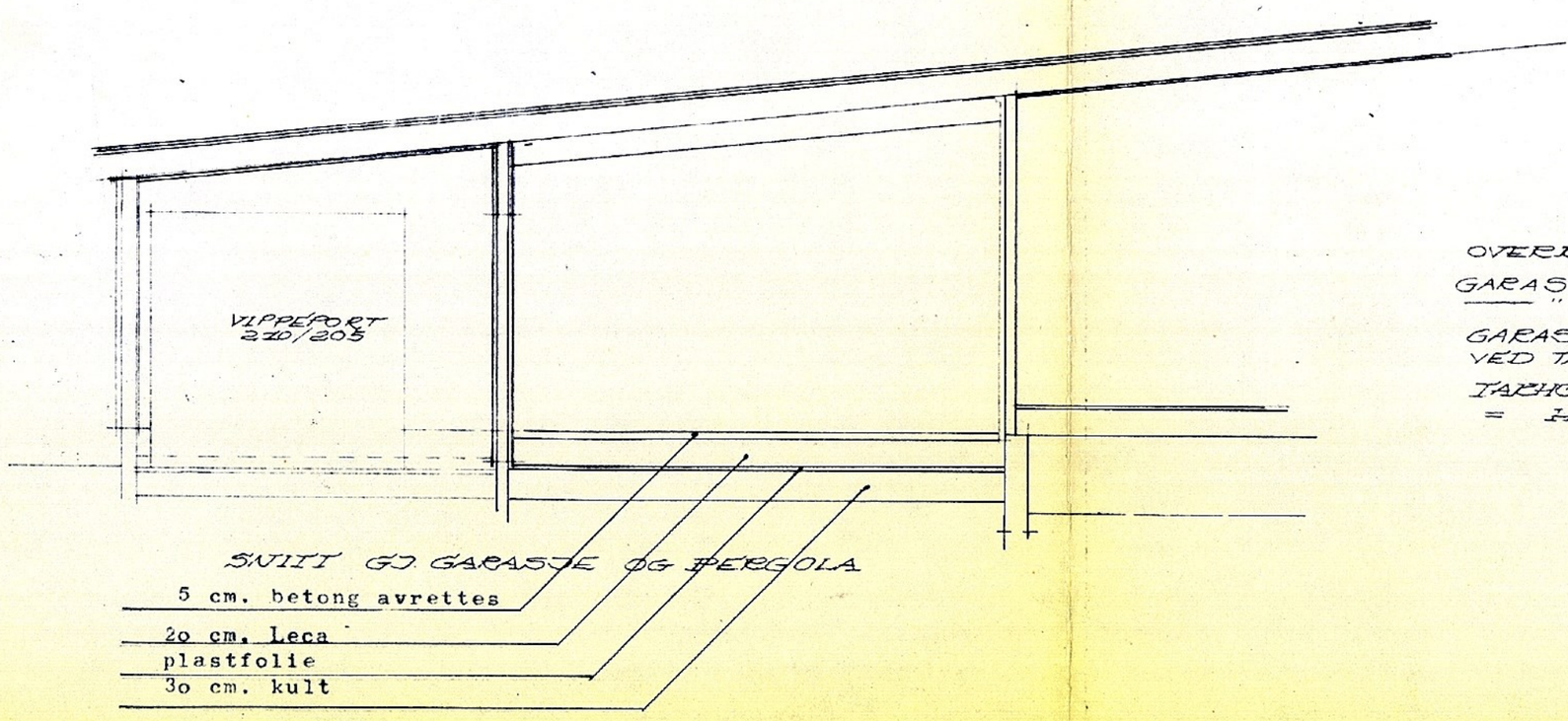
FASAD MOT VEI



FASADE MOT TUN



INNKJØRSEL



SNITT GJ. GARASJE OG PERGOLA

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 15/6 1966
ATTESTERES J.F.

OVERKANT GRUNNMUR ± 0,00
GARASJEGULV VED PORT -0,30
" " - STIGNING 10/600

GARASJENS HØYDE FREMKOMMER VED TAKETS FALLINJE: 10 CM/METER
TAKHØYDE YTTERVEGG STUE 220-25 = +2,45
= HØYDE VED INDRE VEGG GARASJE

SKJOLDLIA Nr 27		5705
SNITT OG FASADER AV GARASJE	M 1/50 - 1/100	PL. Nr 224
	TEGN 23/6-57	ERST
ERIK DOGGER ARKITEKT MNAL		REV 31.8.57
		REV 13.5.60

Anm.nr 249 1966
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 23. V. 1966

GARASJE

ATELIE

340 X 180 SOM HALL

Tillbygg.

SIVE 30/7

PEIS SE BL.Nº 3.24

340×180, TYPE A

HALL 14 7/5.6

ENTRÉ

KJØKKEN

INNREDNING, SE BL.Nº 3.21

SPISEPL.

STUE

BAD

WC

SOVEROM 1 15M²/8,2M²

SOVEROM 2 7,2/1,1

SOVEROM 3 8,5/1,1

SKULLERY

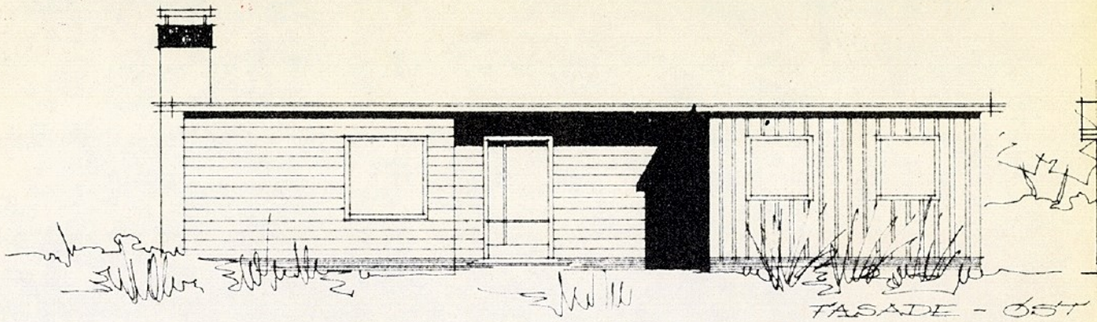
BOD

LOFTSBOD

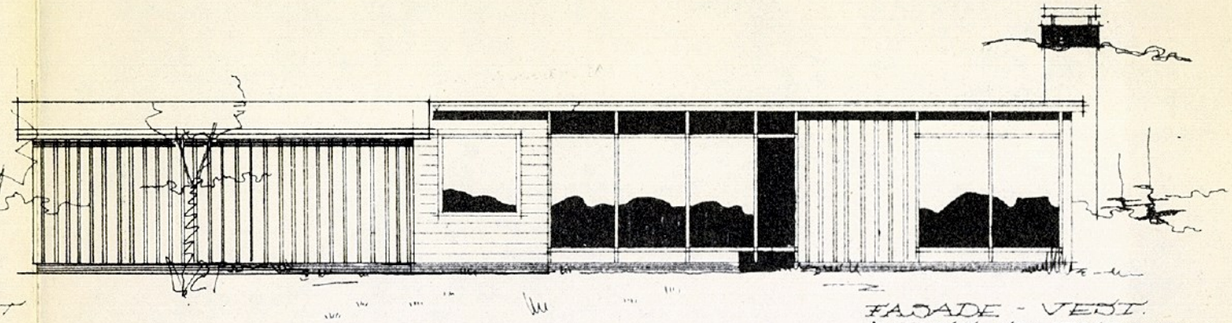
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFEN'S KONTOR
NESTTUN, DEN 15/6 1966
ATTESTERES

ENEBOLIG - SKJOLDLIA 27	3705
PLAN AV 1 ETASJE MÅL 1:50	BLNR 221
DATO 25.8.65 ERST 2.11	
ERIK DOGGER ARKITEKT MNAL	REV: 12.5.66
	REV:

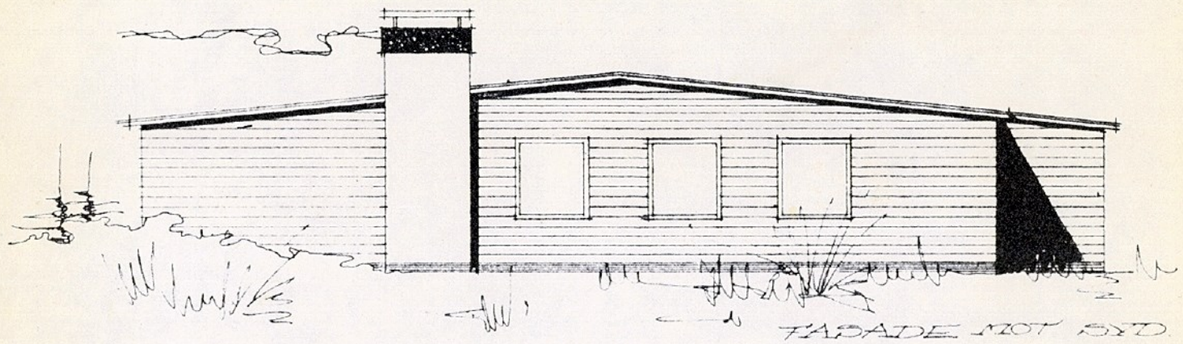
Anm.nr 249 1966
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 23. V. 1966



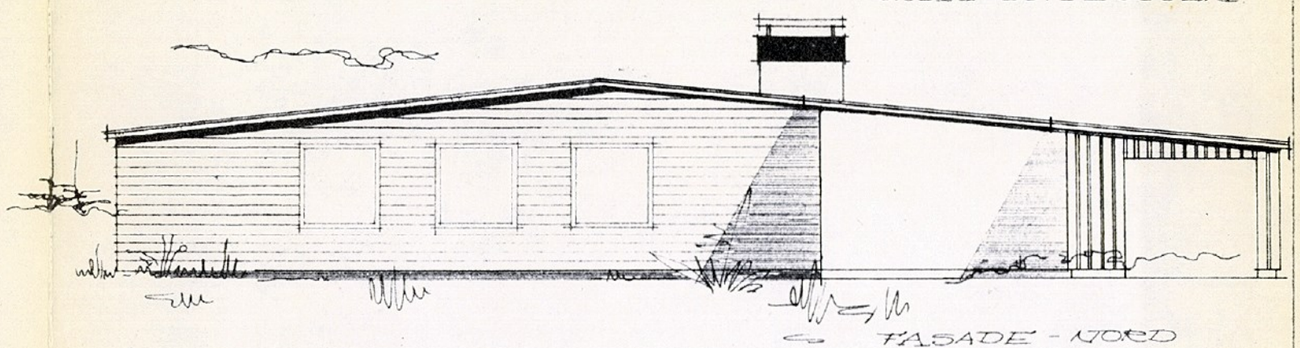
FASADE - ØST



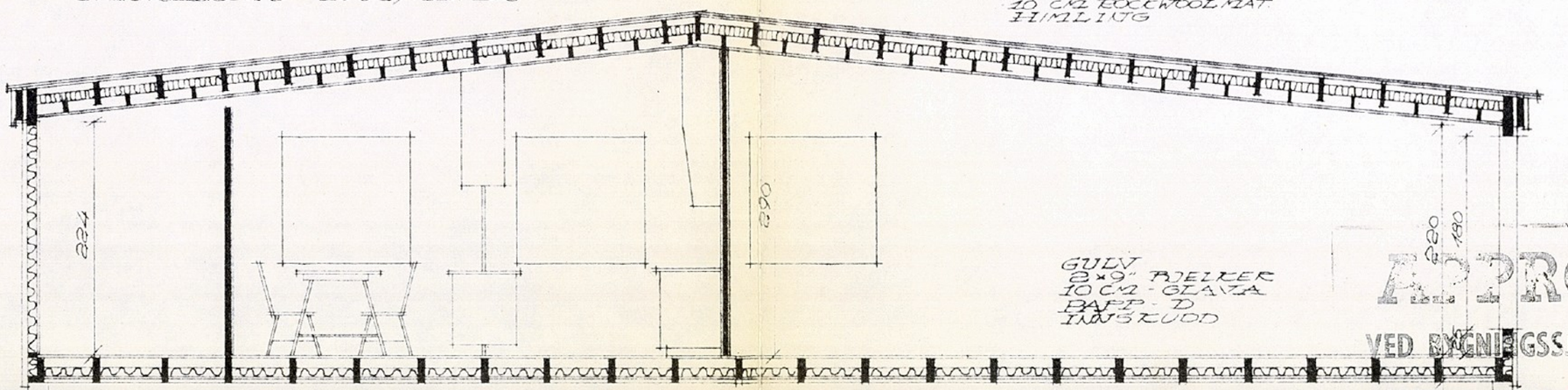
FASADE - VEST
SNITT GJ. PERGULA



FASADE MOT SYD



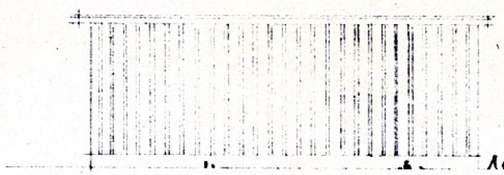
FASADE - NORD



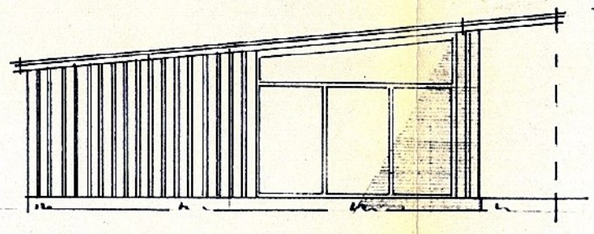
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTUN, DEN 15/6 1966
ATTESTERES

ENEBOLIG - SKJOLDLIA - 27		5705
FASADER SNITT	M: 1/100 - 1/50	BL Nº 223
	TEGN 20/6-57	ERST 2.03
ERIK DOGGER ARKITEKT MNAL		R 29/8 57
		R 13.5.66

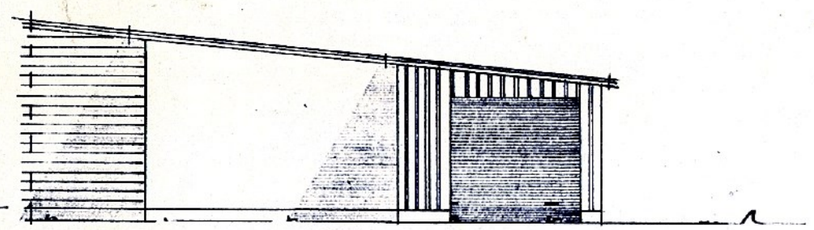
Anm.nr 249 1966
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 23. V. 1966



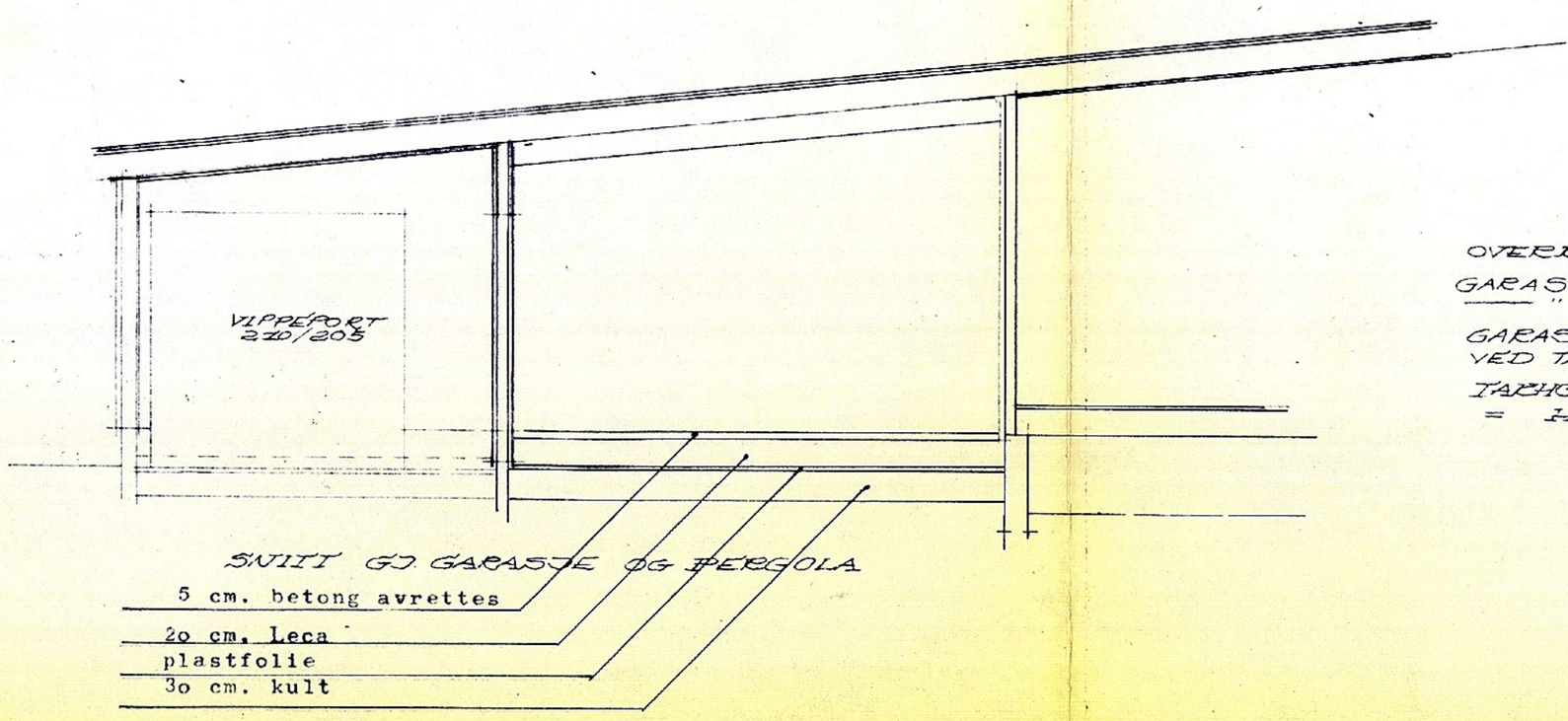
FASAD MOT VEI



FASADE MOT TUN



INNKJØRSEL



SNITT GJ. GARASJE OG PERGOLA

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 15/6 1966
ATTESTERES J.F.

OVERKANT GRUNNMUR ± 0,00
GARASJEGULV VED PORT -0,30
" " - STIGNING 10/600

GARASJENS HØYDE FREMKOMMER VED TAKETS FALLINJE: 10 CM/METER
TAKHØYDE YTTERVEGG STUE 220-25 = +2,45
= HØYDE VED INDRE VEGG GARASJE

SKJOLDLIA Nr 27		5705
SNITT OG FASADER AV GARASJE	M 1/50 - 1/100	PL. Nr 224
	TEGN 23/6-57	ERST
ERIK DOGGER ARKITEKT MNAL		REV 31.8.57
		REV 13.5.60

Anm.nr 249 1966
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 23. V. 1966

GARASJE

ATELIE

340 X 180 SOM HALL

Tillbygg.

SIVE 30/7

PEIS SE BL.Nº 3.24

340×180, TYPE A

HALL 14 7/5.6

ENTRÉ

KJØKKEN

INNREDNING, SE BL.Nº 3.21

SPISEPL.

STUE

BAD

WC

SOVEROM 1 15M²/8,2M²

SOVEROM 2 7,2/1,1

SOVEROM 3 8,5/1,1

SKULLERY

BOD

LOFTSBOD

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFEN'S KONTOR
NESTTUN, DEN 15/6 1966
ATTESTERES

ENEBOLIG - SKJOLDLIA 27	3705
PLAN AV 1 ETASJE MÅL 1:50	BLNR 221
DATO 25.8.65 ERST 2.11	
ERIK DOGGER ARKITEKT MNAL	REV: 12.5.66
	REV:

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Byggemelding nr.: ~~429~~ 249/66
Løpenummer: 10/67

Gjenpart

FERDIGATTEST

Skjold G.nr. 40 B.nr. 448, Skjoldlia 27

Arbeidets art : Tilbygg til våningshus

Byggherre : Reidar Steinnes

Byggemelder : Reidar Steinnes

Ansvarshavende :

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Nesttun, den 23. januar 1967.

J. G.

Bygningsinspektør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedkommende i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Rekvisitasalg 3-62

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Byggemelding nr.: 184/62
Løpenummer: 321/63

Gjenpart

FERDIGATTEST

Skjold G.nr. 40 B.nr. 448

Arbeidets art : Tilbygg til garasje

Byggherre : Reidar Bjerk

Byggemelder : Erling Ekerhovd

Ansvarshavende :

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Nesttun, den 26. november 1963.

J. F.

Bygningsinspektør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedkommende i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Rekvisitasalg 3-62

Anm. nr. 269/57

Byggemelding

Fortegnelse over bilag

1) R 28/3-58
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11)
12)
13)
14)
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)
26)
27)
28)
29)
30)

Angående Våningshus

Gårds-nr. 40 Bruks-nr. 448

Byggherre K. Winther Sørensen

Anmelder ark. E. Dagger

Ansvarshavende K. Winther Sørensen

St

Innlevert 30-9-1957

Ferdigattest 7/9-1959.

St Skj/10-58

Anm. nr. 269/57

Gårds-nr. 40 Bruks-nr. 448