DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Fanahammeren 32A

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig

Fanahammeren 32 A, 5244 FANA

BERGEN kommune

gnr. 97, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 385 m² BRA-i: 334 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12127-2278 **Eiendomsverdi ref nr:** OY3114

Foretak: Lund Takstingeniør AS **Takstingeniør:** Tom-Erik Seierslund

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:
- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO

Rapportansvarlig



Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1991, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med varierende standard og vedlikehold på bygningsmasse, overflater og innredninger, og de fleste overflater er fra byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

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

Naust

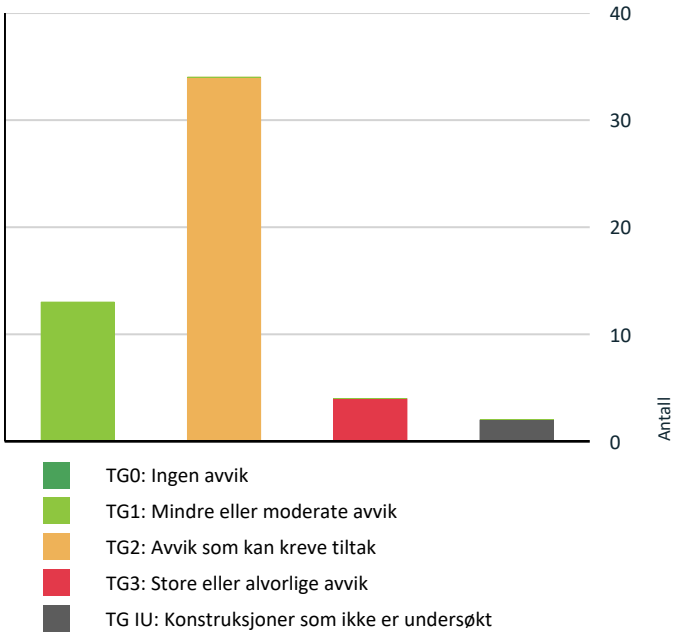
• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

På siden av naustet på naboeiendommen er det en kai som måler ca. 21 kvm og flytebrygge som måler ca. 8 kvm. Det foreligger ikke tinglys rett på bruk av kai og flytebrygge. Dette bør avklares med eier av eiendom hvor disse er plassert.

Sammendrag av boligens tilstand

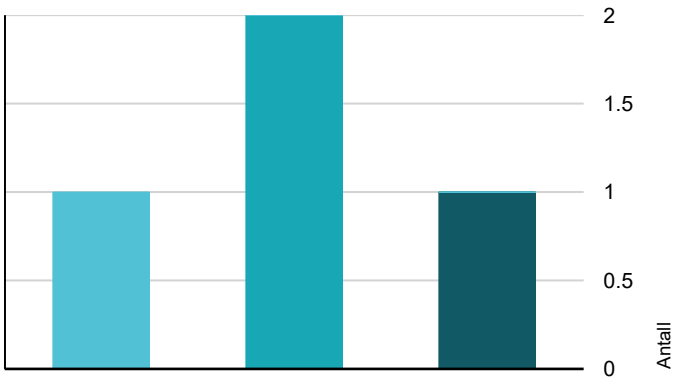
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad (måler 8,5 kvm) > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje - hageleilighet > Bad (måler 5,1 kvm) > Overflater gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje - hageleilighet > Bad (måler 5,1 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Skyvedører	Gå til side
Utvendig > Dør til teknisk rom/bod	Gå til side
Utvendig > Altan 1	Gå til side
Utvendig > Altan 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 1	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** 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 > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad (måler 8,5 kvm) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (måler 21,4 kvm) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (måler 21,4 kvm) > Avtrekk** Gå til side
- **Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom (måler 1,8 kvm) > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom (måler 1,8 kvm) > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje - del av bolig > Bad (måler 4,0 kvm) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje - del av bolig > Bad (måler 4,0 kvm) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje - del av bolig > Bad (måler 4,0 kvm) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje - del av bolig > Bad (måler 4,0 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje - del av bolig > Bad (måler 4,0 kvm) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje - hageleilighet > Bad (måler 5,1 kvm) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje - hageleilighet > Bad (måler 5,1 kvm) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje - hageleilighet > Bad (måler 5,1 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er lavere enn 1,00 meter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er lavere enn 1,00 meter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. I utleiedel er det observert løse kabler og stikkontakt/brytere som ikke er fagmessig utført. I sikringsskap mangler det deksel på flere av kursene, som utgjør fare for støt.
- Det er noe rust i bunn av dør på sikringsskap i bod.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen var ubebodd på befaringsdagen.

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

Vedlikehold
Bygget er varierende vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

Antatt brukstid taktekking:
- betongstein 10-40 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.
Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er observert flere stein som ikke ligger nedtil underliggende takstein.
- Det er observert flere lekkasjer fra tak i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Takstein bør justeres for å hindre at vann blåser inn på undertaket.
- Taktekking, beslag og undertak i området rundt og over lekkasjen må kontrolleres, og lekkasjer utbedres. Kontaktperson har informert om at det er innhentet pris på utbedring av takhette til kr 30 000,-. Dette kan være lekkasjepunkt, men må kontrolleres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Bygningens renner og nedløp er av plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Flere av rennene var koblet fra i skjøtene på befaringsdagen. Dette var løst ut ifbm. spyling av taket.
- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Rennene må kobles sammen for å ivareta funksjon til renner og nedløp.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har et valmtak med takkonstruksjon av taksperr.

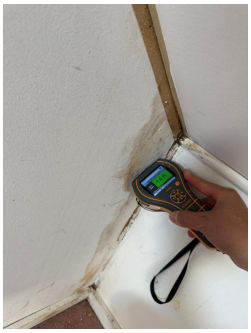
Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er gjenbygget og uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen er derfor ikke undersøkt innvendig, og tilstanden kan ikke fastsettes.

Vurdering av avvik:
• Se under taktekking. Det er lekkasjer fra taket.

Konsekvens/tiltak
• Etter at lekkasjene er utbedret, bør det kontrolleres om det er fukt i selve konstruksjonen. Det er målt fukt i innvendige plater på loftet, 16% fukt. Når lekkasje er stoppet, må det vurderes om plater med vannskader skal skiftes.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Fasadene er bekledd med liggende trekledning montert på bindingsverk.

I 1. etasje er det yttervegger av pusset murkonstruksjoner.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjenning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

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)
• Det er observert ett løst kledningsbord på en takark.

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.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
• Kledningsbord må festes slik at det ikke blåser vann bak kledningen. Dette kan føre til lekkasje.

Tilstandsrapport





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm.

På loft er det takvindu med isolerglass i trekarm.

Det er observert vindu fra byggeår og fra 2017.

Foran stuevindu er det montert utvendig automatisk solskjerming. Systemet er ikke funksjonstestet.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

- Det er observert vindu med punkterte glass, og karmer med begynnende råte og oppsprukket utvendig trevirke.
- På baderom i hageleilighet mangler det deksler på ventil, og det er åpent ut.
- I hageleilighet er det i følge leietaker tidvis kondens på gulv innenfor vindu, og det er vannmerker på gulv.

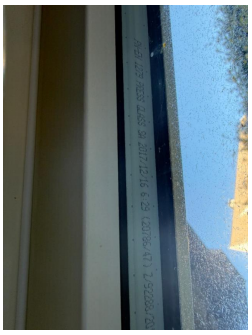
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes at enkelte vindu må skiftes, og vindu må overflatebehandles utvendig.
- Deksler bør monteres innvendig og utvendig for å stenge ute innsekter.
- Vindu bør kontrolleres. Det kan også være at det ikke er tilstrekkelig tilluft til leiligheten. Dette bør kontrolleres.

Omfanget er usikkert, og bør ytterligere undersøkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen og leilighet har hvite formpressede ytterdører med glassfelt.



TG 2 Skyvedører

Beskrivelse

Boligen har tre skyvedører til altan, med 2-lags isolerglass i trekarm fra 1989.

Til leilighet er det skyvedør, med 2-lags isolerglass i trekarm 2007.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Eldre dører er noe værslitt, og isolerglass har usikker fremtidig funksjon.
- Glass i en dør er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes å skifte eldre dører på sikt, men det er ikke en umiddelbar konsekvens.
- Glass bør skiftes.

Tilstandsrapport









TG 2 Dør til teknisk rom/bod

Beskrivelse

Bolig har en formpresset ytterdør til bod/teknisk rom.

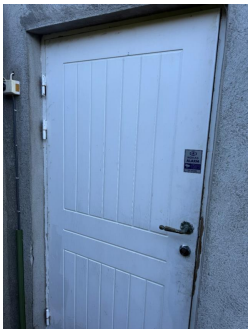
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Karmen i døren er værslitt utvendig og det er sprekker i trevirket. Døren og karm er slitt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



TG 2 Altan 1

Beskrivelse

Boligen har utgang fra stue og kjøkken, til en 28,3 kvm altan.

Altanen har dekke belagt med flis og rekkverk av trekonstruksjoner. Det er sluk i dekket.

Over altanen er det en manuell persienne, og det er lys, strømuttak og varmelampe på altanen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- På befaringsdagen var det noe vann stående på flisene, og det er registrert motfall/ikke fall til sluk.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er lavere enn 1,00 meter.

Konsekvens/tiltak
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det bør etableres fall mot sluk fra hele altanen, for å ivareta tilstrekkelig avrenning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.






TG 2 Altan 2

Beskrivelse

Boligen har utgang fra stue og spisestue, til en 16,6 kvm altan.

Det er lys på vegg på altanen.

Altanen har dekke belagt med flis og rekkverk av trekonstruksjoner. Det er sluk i dekket.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er lavere enn 1,00 meter.

Konsekvens/tiltak
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, laminat, vinyl, flis og teppe.

I hageleilighet er det sokkelflis lags veggene. Dette grunnet at leiligheten tidligere har vært svømmebasseng.

De fleste overflatene i boligen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parketten er stedvis oppskrapet, og det er registrert svelling etter fukt i stue.
- Laminat i utleidel er lagt inntil sokkelflis, og det er glipe mellom flis og laminat.
- I gang i 1. etasje boligdel, er det flere fliser med sprekker.

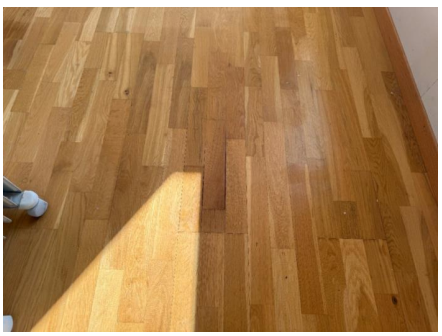
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det bør monteres gulvlist for å dekke glipen.
- Fliser bør skiftes.









Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er belagt med tapet, malt strie og trepanel. I bod ved kjøkkenet er det vegger av ubehandlet trepanel.

Takene er belagt med malte plater og takplater.

I teknisk rom er det vegger av ubehandlet betong.

De fleste overflatene i boligen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Veggene er stedvis slitt, og hull etter fjernet installasjoner. I stue i 2. etasjer er det sprekker i taket.
- På loft er det åpnet opp i veggplater etter lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør vurderes å pusse opp overflater som har avvik.
- Veggplater må lukkes etter at lekkasje er utbedret.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. I hageleilighet er det mer enn 10cm høydeforskjell mellom gang og bod.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en elementpipe, og det er en peis i stue.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll.
Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand utover visuell kontroll.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp fra byggeår.

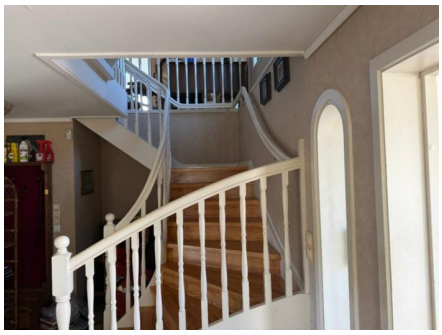
Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

I teknisk rom er det en plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen er slitt.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite profilerte lettdører.

Til stue i 2. etasje er det en 2-fags dør med glassfelt.

Til spisestue er det skyvedør med glassfelt.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:
• På list til dør til bad i 1. etasje er det svelling.

Konsekvens/tiltak
• List bør endres til list som tåler fukt. Det er ikke dusjvegger på badet, og det kan gi mye fukt på badegulvet som trekker inn i listverk.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hageleilighet var opprinnelig innendørs svømmebasseng. Basseng ble lukket, og leilighet bygget. Årstall er ikke oppgitt.

Vurdering av avvik:
• Det er hul lyd når går på gulvet i hageleiligheten, som ligger over gammelt basseng.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremlegges dokumentasjon på utførelse av nytt dekke over bassenget, som er en bærende konstruksjon.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 8,5 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når baderommet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Baderommet må ikke benyttes før det er pusset opp. Det er større utbulinger på vegger, og det er ikke tettesjikt på baderommet. Det mangler flere fliser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 8,5 KVM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Innhent dokumentasjon om mulig.

LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 8,5 KVM)

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 8,5 KVM)

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 8,5 KVM)

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

I gulv er det en plastsluk.

LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 8,5 KVM)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har toalett, vask og badekar.

Rommet har lys på vegg.

LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 8,5 KVM)

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ventil i vegg.

LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 8,5 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Det er målt i åpent treverk i baderommet.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

1. ETASJE - DEL AV BOLIG > BAD (MÅLER 4,0 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift 2010.

I følge eiers representant var det lekkasje på badet i 2014, som ble utbedret av forsikringsselskapet.

Rommet har vannrør av kobber.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE - DEL AV BOLIG > BAD (MÅLER 4,0 KVM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE - DEL AV BOLIG > BAD (MÅLER 4,0 KVM)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



1. ETASJE - DEL AV BOLIG > BAD (MÅLER 4,0 KVM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE - DEL AV BOLIG > BAD (MÅLER 4,0 KVM)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. I gulv er det en plastsluk.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Innhent dokumentasjon om mulig.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



1. ETASJE - DEL AV BOLIG > BAD (MÅLER 4,0 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har toalett, vask og dusj. Det er ikke montert dusjvegger.

Rommet har lys over speil og lys i tak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE - DEL AV BOLIG > BAD (MÅLER 4,0 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det bør monteres mekanisk avtrekk på våtrommet.



1. ETASJE - DEL AV BOLIG > BAD (MÅLER 4,0 KVM)

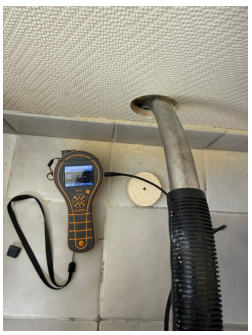
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



1. ETASJE - HAGELEILIGHET > BAD (MÅLER 5,1 KVM)

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift 2010.

I følge eiers representant var det lekkasje på badet i 2014, som ble utbedret av forsikringsselskapet.

Rommet har vannrør av kobber.

Årstall: 2014 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE - HAGELEILIGHET > BAD (MÅLER 5,1 KVM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE - HAGELEILIGHET > BAD (MÅLER 5,1 KVM)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med takplater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

1. ETASJE - HAGELEILIGHET > BAD (MÅLER 5,1 KVM)

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

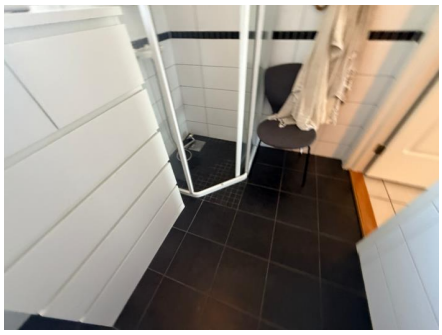
Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet, og vannansamling i dusj.
• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk. Ramme i bunn av dusjbue er høy, og ved en eventuell lekkasje i baderommet, kan vann renne ut ved laveste punkt på membran ved dør, før det går til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Avrenning fra hele rommet må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE - HAGELEILIGHET > BAD (MÅLER 5,1 KVM)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

I gulv er det en plastsluk fra byggeår.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



1. ETASJE - HAGELEILIGHET > BAD (MÅLER 5,1 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har toalett, vask og dusj.

Rommet har lys på vegg og lys i tak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE - HAGELEILIGHET > BAD (MÅLER 5,1 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i vegg.

1. ETASJE - HAGELEILIGHET > BAD (MÅLER 5,1 KVM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Våtsonen ligger mot flislagt rom, mot en yttervegg, og mot brann/lydvegg mot hoveddel.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 21,4 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligen har et kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvask med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

• Overflater er slitt, og i ett området på benkeplaten er denne skadet, og er "sprø". Det er svimerke etter panne på benkeplaten, og svelling over oppvaskmaskin. Hengslene er stedvis litt slapp, og det mangler foring på enden av underskap mot vegg til stue.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det bør planlegges å skifte kjøkkenet på sikt.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 21,4 KVM)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilator er eldre, og fremtidig funksjon er usikker.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak.



1. ETASJE - HAGELEILIGHET > STUE/KJØKKEN (MÅLER 60,3 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligen har et kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvask med skyllekum og avrenningsbrett, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

Alder er ukjent. Dersom kjøkkenet er fra etter 2010, er det krav til komfyrvakt og lekkasjedeteksjon under vask.

Tilstandsrapport





1. ETASJE - HAGELEILIGHET > STUE/KJØKKEN (MÅLER 60,3 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.





TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM (MÅLER 1,8 KVM)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har fliser på vegg, fliser på gulv og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er et parti med løse flis på veggen. Dette kan være luke.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør ytterligere undersøkes/avklares.



2. ETASJE > TOALETTROM (MÅLER 1,8 KVM)

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har toalett, vask og lys på vegg.

2. ETASJE > TOALETTROM (MÅLER 1,8 KVM)

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det er liten eller ingen tilluft under døren.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Tilluft bør utbedres for at det skal bli tilstrekkelig luftgjennomstrømning i rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har synlig vannrør av kobber.

På fasade er det utvendig vannuttak.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast. I bod i 1. etasje er det sluk i gulv.

Forventet levetid:
-Avløpsledning av plast: 50 år

Tilstandsrapport

-Sluk av plast: 30-50 år
-Sluk av Støpejern: 30-60 år.
Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• I bod i 1. etasje bolig, er det en veggventil uten deksel.

Konsekvens/tiltak
• Deksel må monteres.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
I teknisk rom er det plassert to varmtvannstanker. Det er ikke kjent/opplyst om begge tankene er i drift, og hvilken av tankene som går til forbruksvann.

En Ctc tank på ca. 200 liter, fra 2001.

En nyere Høiax tank på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Nyere tank har ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• En tank er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.









TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

I teknisk rom er det samlestokk for vannbåren gulvvarme. I følge kontaktperson er det vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje inkl. leilighet, hele 2. etasje og våtrom i loftsetasje.

På fasade er det en luft til vann varmepumpe. Årstall er er ikke oppgitt.

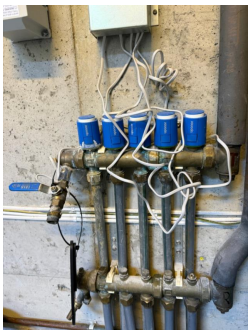
Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Tilstandsrapport









TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har en varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Kontaktperson



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

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, plassert i bod i 1. etasje.

Hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 6 kurser på 16A og 9 kurser på 10A.

Tilstandsrapport

I hageleilighet er det en underfordeling med 1 kurs på 20A, 3 kurser på 16A og 1 kurs på 13A.

I teknisk rom er det et sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen er delvis revet, og størrelsen på sikringene framkommer ikke
I tillegg er det et sikringsskap med automatsikringer som har gått til tidligere basseng. Det er usikkert om dette er frakoblet.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. I utleiedel er det observert løse kabler og stikkontakt/brytere som ikke er fagmessig utført. I sikringsskap mangler det deksel på flere av kursene, som utgjør fare for støt.

• Det er noe rust i bunn av dør på sikringsskap i bod.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Årsak til rust bør lokaliseres. Rommet har sluk og vannuttak, og det kan være høy fuktbelastning i rommet, kombinert med kun ventil i vegg.

I teknisk rom er det mye utstyr og el. anlegg. Det anbefales at dette kontrolleres av fagkyndig.





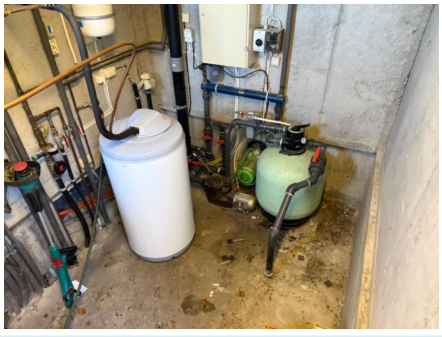


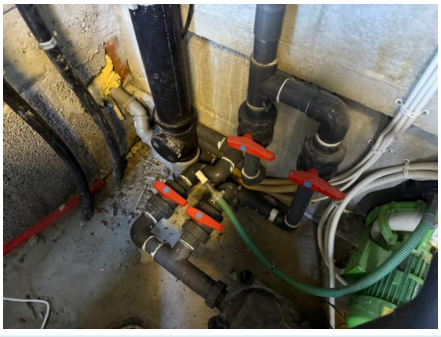


TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

I teknisk rom er det montert utstyr og pumpe til basseng som ikke er i bruk. Det foreligger ikke noe informasjon om anlegget, og dersom basseng skal benyttes i fremtiden (tilbakeføre fra leilighet til basseng), må utstyret kontrolleres av fagkyndig. Anlegget er ikke vurdert i denne rapporten.





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen for bygget er ikke kjent, og er ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.
Vanlig for denne typen bygning er selvdrenerende masser.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Norsk standard (NS3600) Tabell 6 beskriver typer av fuktsikringsløsning og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har vegger mot grunn av murkonstruksjoner.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Bygningen har utvendige mindre forstøtningsmurer i murkonstruksjoner.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er stort sett flat.

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bygningen er tilkoblet offentlig vann, og privat avløp, via private stikkledninger.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Det er ikke kjent om det er benyttet eldre rør eller om det er tilkoblet andre eiendommer med eldre rør.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Boligen har privat septiktank.

Tanken er ikke inspisert, og er vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er lavere enn 1,00 meter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er lavere enn 1,00 meter.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. I utleiedel er det observert løse kabler og stikkontakt/brytere som ikke er fagmessig utført. I sikringsskap mangler det deksel på flere av kursene, som utgjør fare for støt.

• Det er noe rust i bunn av dør på sikringsskap i bod.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

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

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Årsak til rust bør lokaliseres. Rommet har sluk og vannuttak, og det kan være høy fuktbelastning i rommet, kombinert med kun ventil i vegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Tak - garasjen har et valmtak av takstoler, tekket med betongstein, og undertak av sutaksplater. Sutaksplatene er lagt feil, og er stedvis løs.

Renner og nedløp er av plast.

Ytterveggene er av pusset murkonstruksjoner, samt noe liggende trekledning på stenderverk.

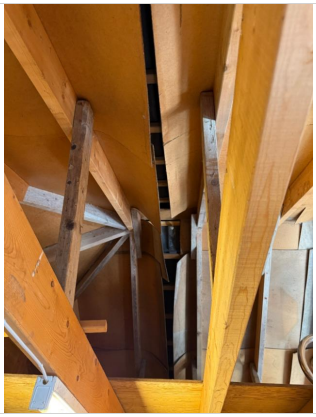
I front er det to automatiske leddporter, og på siden er det en dør i trekonstruksjoner er vindu med glass i trekarm. Døren mangler håndtak og kan således ikke åpnes.

Det er innlagt strøm i garasjen. Det er løs ledning og bryter på vegg. Denne bør festes.

Innvendig er det satt opp en skillevegg som kan tas bort. På innsiden av døren er det montert gitter, og døren kan ikke benyttes før dette er tatt bort.

Garasjen har gulv på grunn av betong.

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



Naust



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Tak - saltak med takstoler tekket med metallplater.

Naustet er en enkel åpen konstruksjon.

Yttervegger - murkonstruksjoner av leca eller tilsvarende, samt noe liggende trekledning på stenderverk. I følge kontaktperson er bakveggen malt etter befaringen.

I front er er det åpning mot sjø, med omramming av treverk. Det er råte i treverket.

Det er innlagt strøm og vann i naustet.

Naustet har gulv på grunn av betong.

Fra naust til sjø er det støpt betong.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

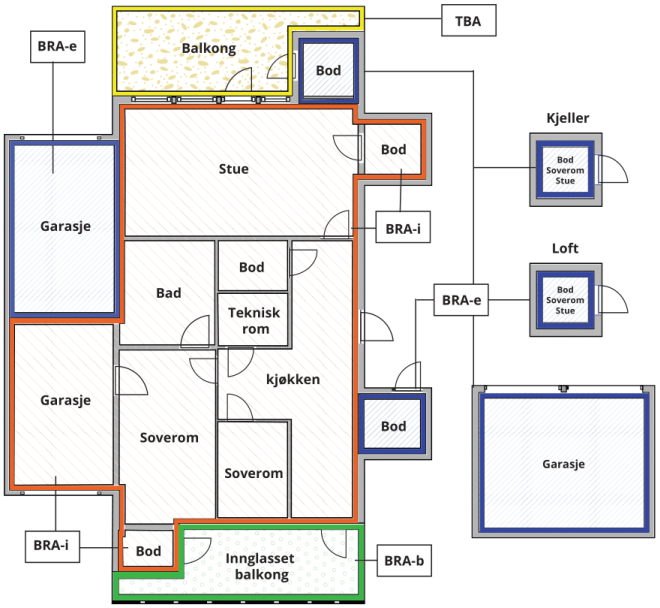
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftsetasje	76			76		46	122
2. Etasje	127			127	45		127
1. Etasje - del av bolig	25	9		34			34
1. Etasje - hageleilighet	106			106			106
SUM	**334**	**9**			**45**	**46**	**389**
SUM BRA	**343**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Soverom 1 (måler 5,4 kvm), soverom 2 (måler 19,3 kvm), bod (ikke målbart areal), loftstue (måler 22,7 kvm), bad (måler 8,5 kvm), soverom 3 (måler 10,4 kvm), bod 2 over spisestue (måler 8,0 kvm)		
2. Etasje	Stue (måler 57,7 kvm), kjøkken (måler 21,4 kvm), bod (måler 2,6 kvm), toalettrom (måler 1,8 kvm), hall (måler 19,4 kvm), spisestue (måler 22,6 kvm)		
1. Etasje - del av bolig	Bod (måler 3,2 kvm), bad (måler 4,0 kvm), hall (måler 17,1 kvm)	Bod/tekn. rom med utvendig tilkomst (måler 8,2 kvm)	
1. Etasje - hageleilighet	Soverom 1 (måler 9,0 kvm), soverom 2 (måler 13,6 kvm), entré (måler 8,8 kvm), stue/kjøkken (måler 60,3 kvm), gang (måler 2,2 kvm), bod (måler 3,2 kvm), bad (måler 5,1 kvm)		

Kommentar

Takhøyde i stue i loftsetasje måler ca. 2,39 meter.
Takhøyde i stue i 2. etasje måler ca. 2,40 meter.
Takhøyde i stue i 1. etasje bolig måler ca. 2,40 meter.
Takhøyde i stue i 1. etasje hageleilighet måler ca. 2,32 meter.

Takhøyden i etasjen kan være varierende, og i våtrom er det ofte lavere takhøyde grunnet påstøp på gulv og nedforet himling i tak.

Soverom 1 på loft har et gulvareal på 16,1 kvm.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 1. etasje er basseng lukket, og dør mellom hall/trapp og bassen er lukket. Det er i bassengrom, hagestue, boblebad og baderom laget egen leilighet/boenhet. I følge kontaktperson ble leiligheten bygget i 2019. Dette er søknadspliktig endring som ikke er omsøkt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje (måler 41,8 kvm)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naust - ikke målbart areal	

Kommentar

Naustet har ikke målbart areal grunnet den ikke har port og dør. Gulvareal måler ca. 17,7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

På siden av naustet på naboeiendommen er det en kai som måler ca. 21 kvm og flytebrygge som måler ca. 8 kvm. Det foreligger ikke tinglys rett på bruk av kai og flytebrygge. Dette bør avklares med eier av eiendom hvor disse er plassert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Knut Erik Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	97	6		0	1769.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fanahammeren 32 A

Hjemmelshaver
Olsen Evy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Fanahammaren i Bergen Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig transport, turmuligheter og umiddelbar nærhet til Fanafjorden.

Fra eiendommen tar det ca. 11 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 14 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er følge norges eiendommer tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.
Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat septiktank som ligger på eiendommen.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Bebyggelse og anlegg, og ligger i Øvre byggesone.
Eiendommen ligger i kommunedelplanens arealdel ligger funksjonell stransone.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Eiendommen måler 1 769,50 kvm.

Eiendommen består av to deler. En del med bolig og garasje, og liten parsell med sjø, som er bebygget med naust. På siden av naustet er det kai og flytebrygge. Disse ligger på naboeiendom G/Bnr 97/2, og det er ikke mottatt dokumentasjon på avtale om naustet kan benytte kai og flytebrygge.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:
- bestemmelse om vann og kloakkledning
- bestemmelse om veg
- bestemmelse om gjerde
- pantedokument

Grunndata:
- registrering av grunn
- omnummerering ved kommuneendring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er IKKE mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når egenerklæring ikke er utfylt og mottatt av takstingeniør er dette avvik fra NS3600.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	29.09.2026	Eiers representant var med på befaring og gav generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	01.10.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	01.10.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.10.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.10.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.10.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	
2	20.10.2026	
3	23.10.2026	
4	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Eiendommen er offentlig skifte, takstmann har ikke hatt kontakt

Forutsetninger

med eier, og informasjon om boligen er derfor begrenset.

Det var mye løsøre på befaringsdagen i boligen. Dette begrenser besiktigelse og mulighet for kontroll.

Egenerklæring

Fanahammeren 32A, 5244 FANA

17 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fanahammeren 32A	Fanahammeren 32A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

det er ikke under 5 år siden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Dalheim, Willy

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

jeg har ingen informasjon om eiendommen - det må søkes hos arvingene

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13214171

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Willy Dalheim	**2026-09-17**

Identification

Willy Dalheim

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

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 97/6/0/0
Adresse: Fanahammeren 32A, 5244 FANA

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

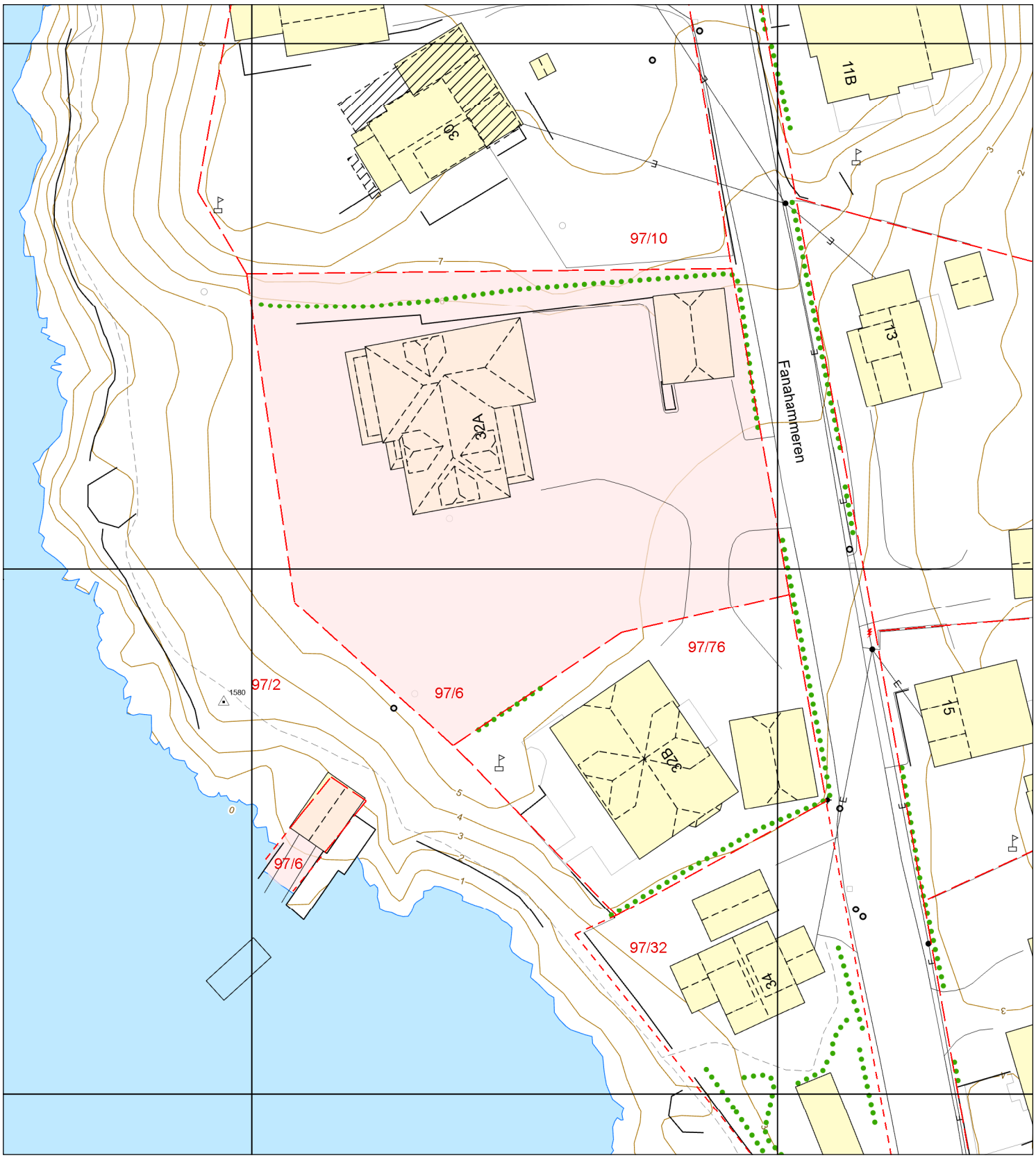
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

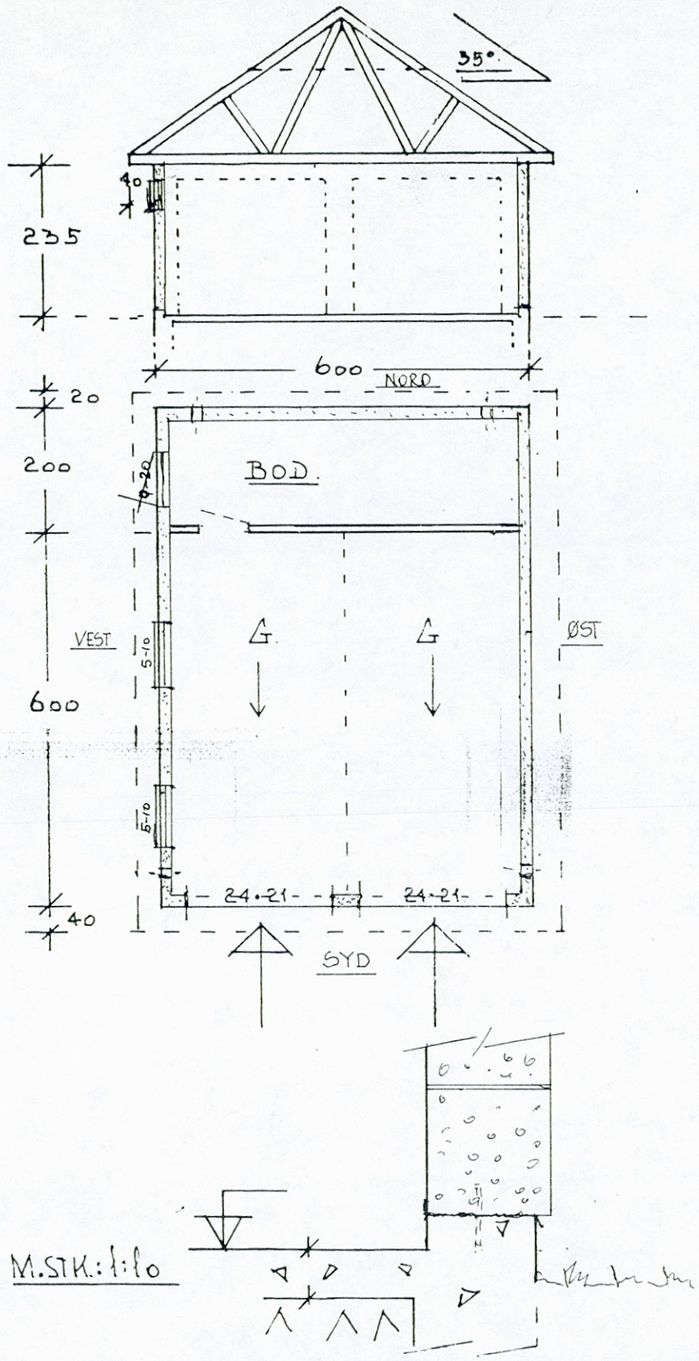
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.09.2026

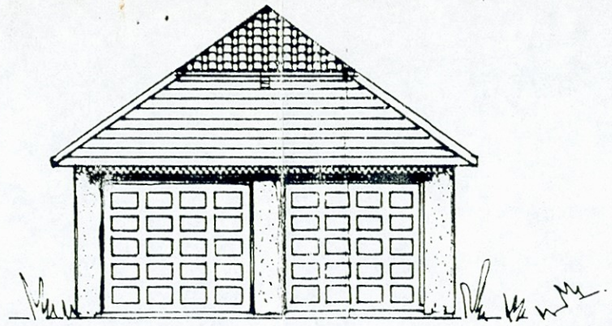
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 97/6/0/0
Adresse: Fanahammeren 32A, 5244 FANA

N

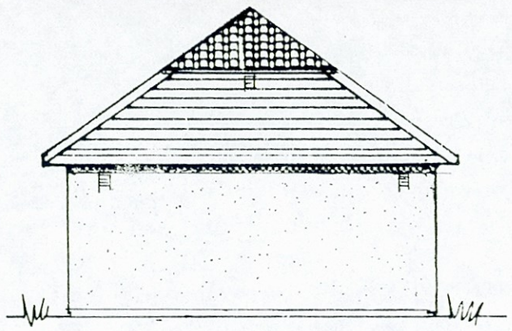


Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker



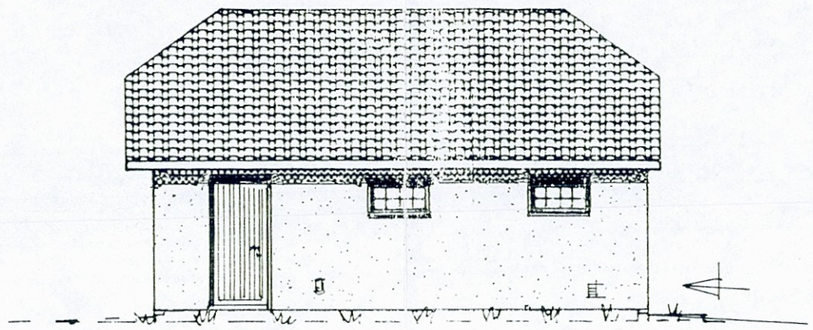


- SYD -

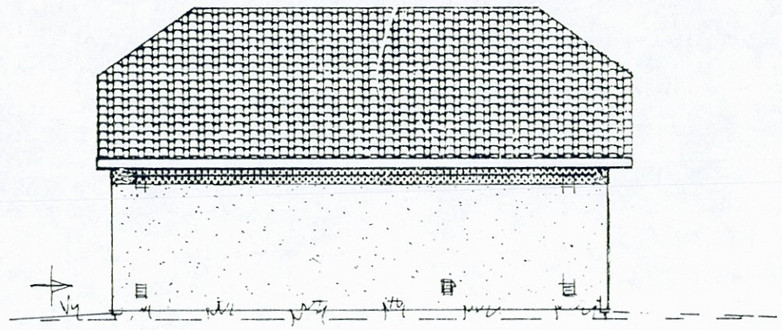


- NORD -

BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING
24.06 92 925357
BYGGESAKSAVDELINGEN



- VEST -



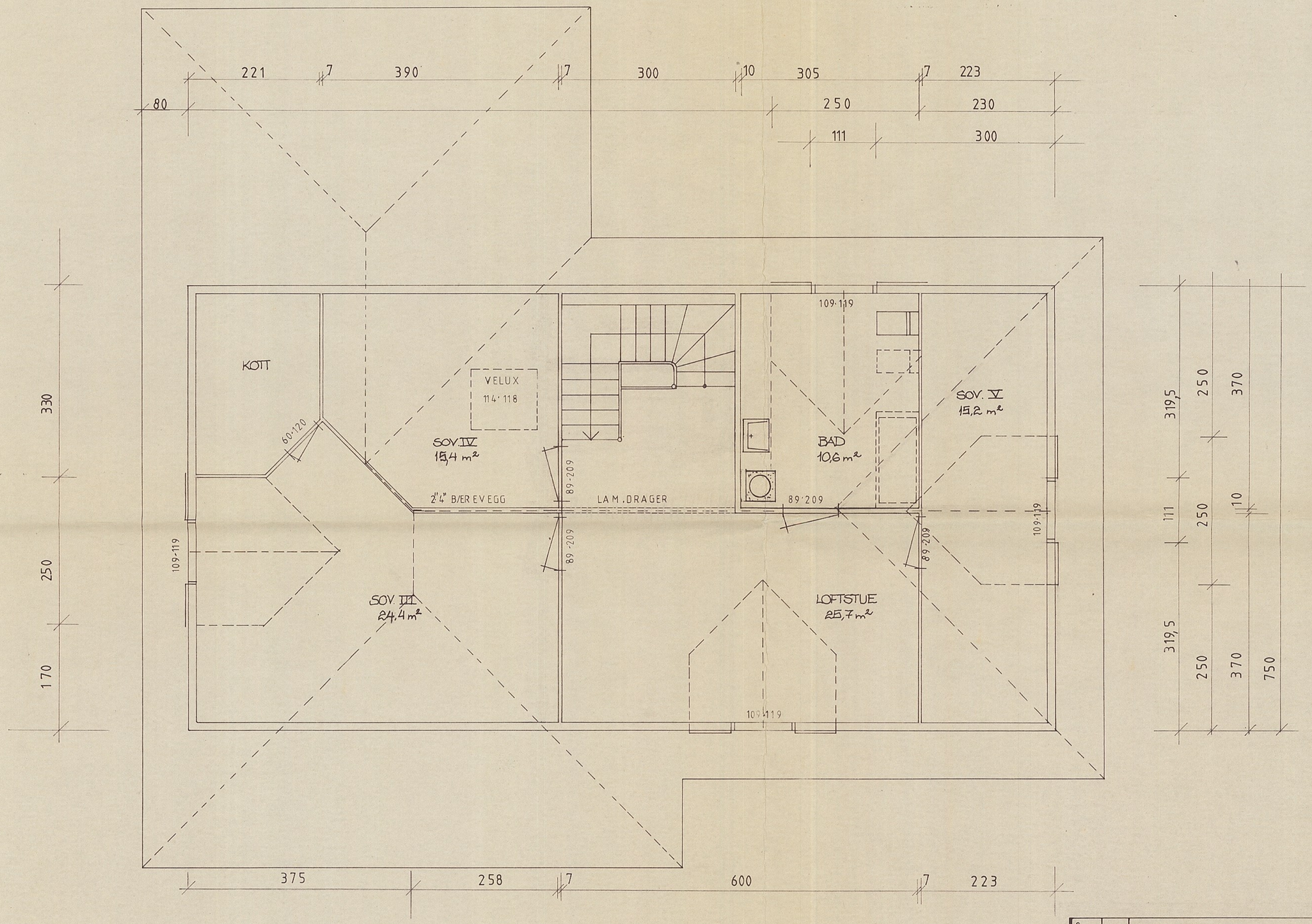
- ØST -

GARAGE -Kortfattet beskrivelse.: Er 6 x 8 m.= 48 m^2,og ligger i NORD/ØSTRE hjørne på tomten Fanahammeren 32 a, 1 m. innenfor hekk mot gate, og 2 m. i avstand grense nabo i NORD. Kultet og støpt plate, med yttervegge i pusset leca.Innv.delevegg for bod i bakkant.Takoppbygg i treverk med takfall og utseende som hovedhus. Front med to porter.

(Garagen er speilvendt type som den på nabotomt,- Knut Olsen, Fanahammeren 32 b.)

GARAGE.TORLEIF OLSEN.
FANAHAMMEREN 32 a.- G.NR.97, B.NR.6.
PLAN,SNITT og FASADER,
M.STK.: 1 : 100.
DETALJ, 1 : 10.

TEGNET.: Juni/91.
Byggm.Håkon K.Tøssebro.



KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
23 FEB. 1990
S.nr.: 870235

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN	DATO
c				31.1.90.
b				11.1.90.
a				24.10.87

BRUVIKHUS

AKSEL BRUVIK
V. TORVGT. 1
5000 BERGEN
TLF. (05) 32 07 00

BEBYGD AREAL	Dato: 23.8.89
BRUTTO AREAL	Kontr
BRUKS AREAL	Tegner
BEREGNET AREAL	

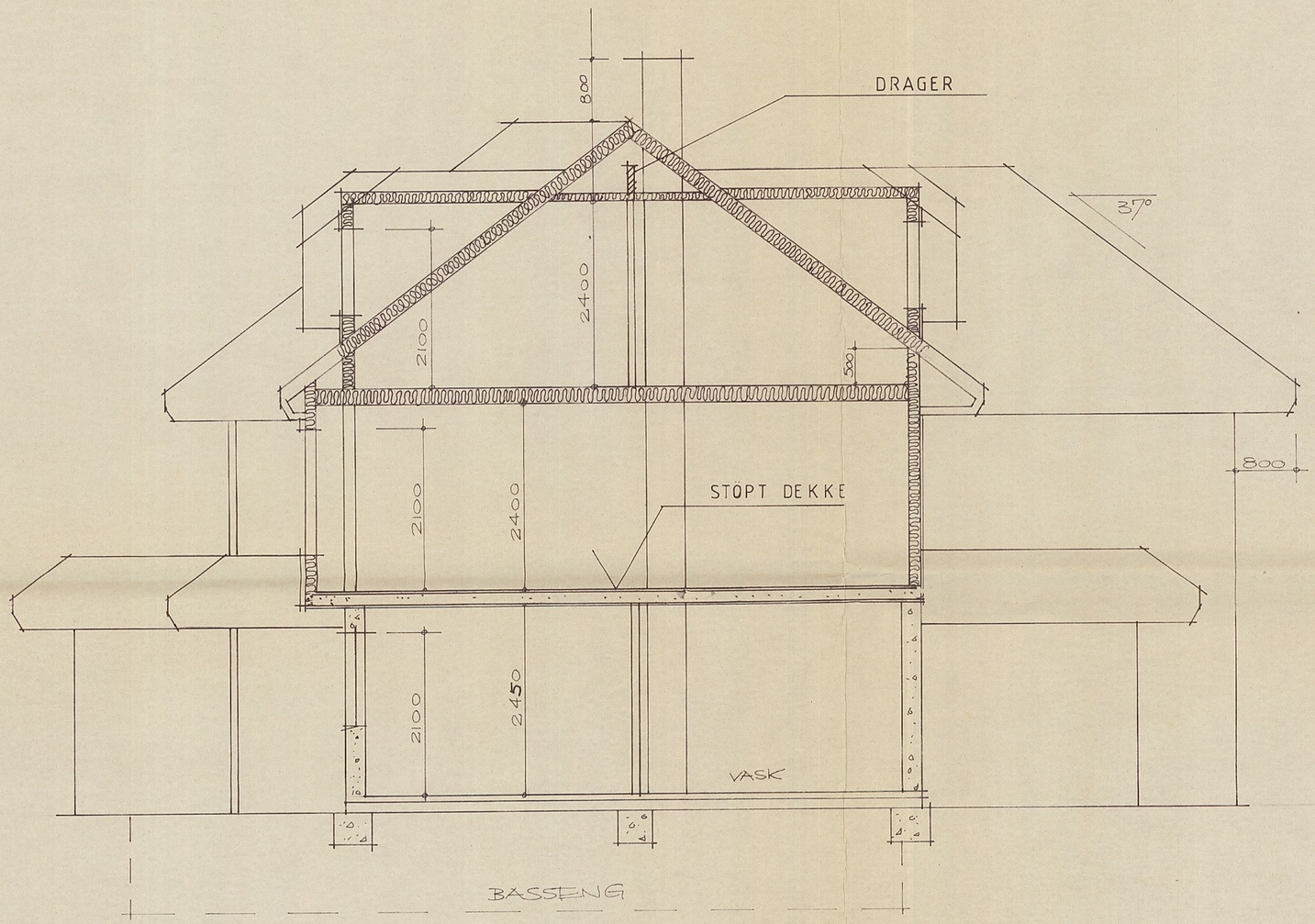
PROSJEKT: ENEBOLIG
TYPE

BYGGHERRE: EVY & TORLEIF OLSEN
BYGGESAKSNR:
BYGGEPLASSADR.:
KOMMUNE:

Tegnet av EVA

MÅLESTOKK 1:50

TEGNING: LOFTSPLAN
TEGN. NR: 89-431 1
ARKIV



KOMMUNALAVDELING
UTVIKLING
Ingeniøravd.
23 FEB. 1990
S.nr.: 870235

c				
b				
a				11.1.90.
REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN	DATO

BRUVIKHUS

AKSEL BRUVIK
V. TORVGT. 1
5000 BERGEN
TLF. (05) 32 07 00

BEBYGD AREAL	Dato: 24.10.89
BRUTTO AREAL	Kontr:
BRUKS AREAL	Tegner:
BEREGNET AREAL	

PROSJEKT: ENEBOLIG

TYPE

BYGGHERRE: EVY & TORLEIF OLSEN

BYGGESAKSNR:

BYGGEPLASSADR.:

KOMMUNE: BERGEN

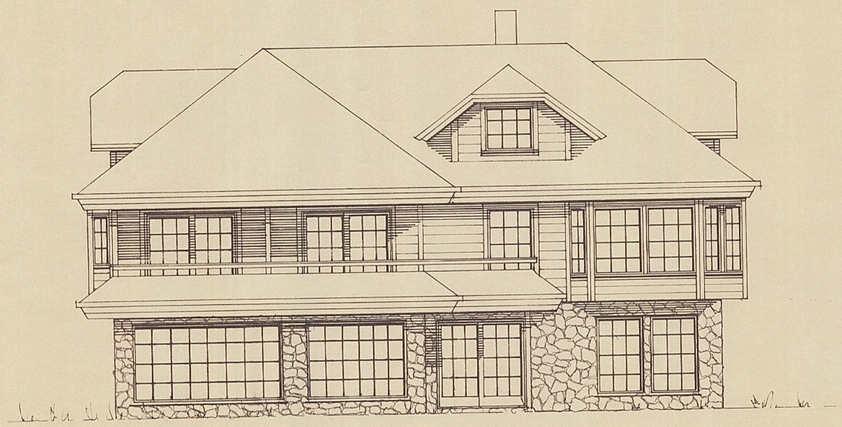
Tegnet av GRETE

MÅLESTOKK: 1:50

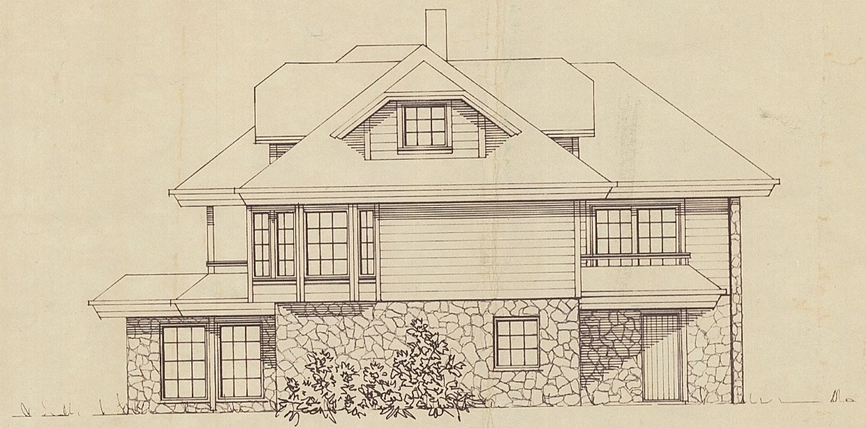
TEGNING: SNITT

TEGN. NR:

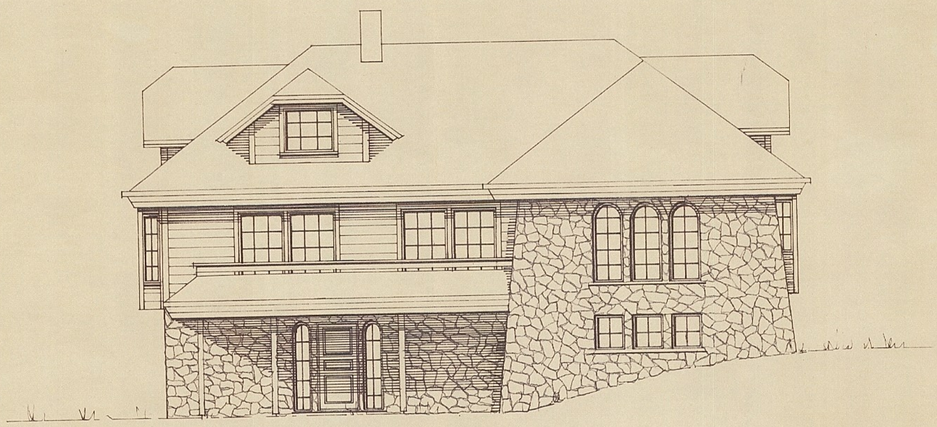
ARKIV:



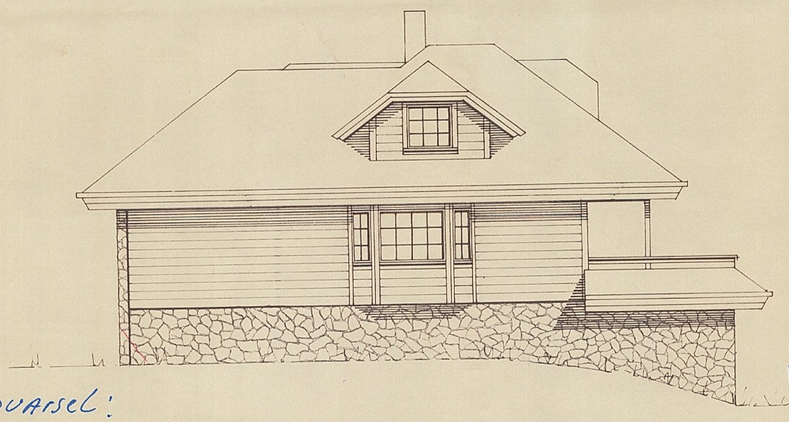
FASADE MOT VEST.



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT NORD.

Nabovarsel:

11/12-89 Irene Skjold. eier 97/10

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksava.
23 FEB. 1990
S.nr.: 8702235

c					
b					
a					24/08/89
REV.	ANT.	REV. GJELDER			SIGN / DATO

BRUVIKHUS

AKSEL BRUVIK
V. TORVGT. 1
5000 BERGEN
TLF. (05) 32 07 00

BEBYGD AREAL	Dato 23.8.89
BRUTTO AREAL	Kontr
BRUKS AREAL	Tegner
BEREGNET AREAL	
TYPE	

PROSJEKT: ENEBOLIG

BYGGHERRE: EVY & TORLEIF OLSEN

BYGGEPLASSADR:

BYGGESAKSNR:

KOMMUNE: BERGEN

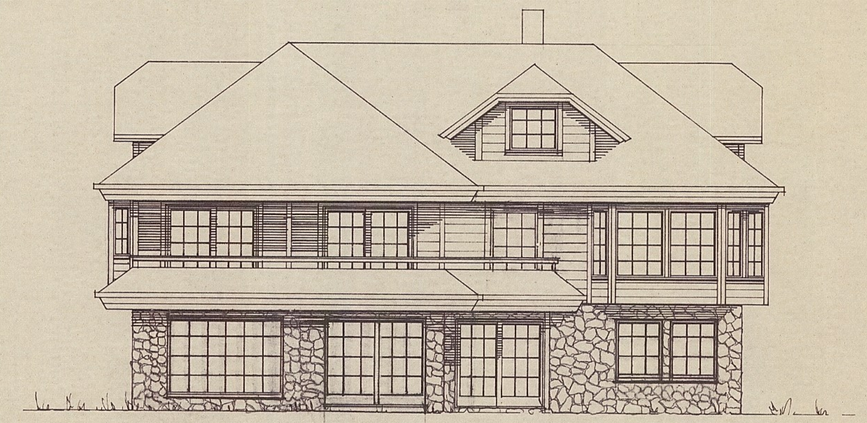
Tegnet av EVA

MÅLESTOKK 1:100

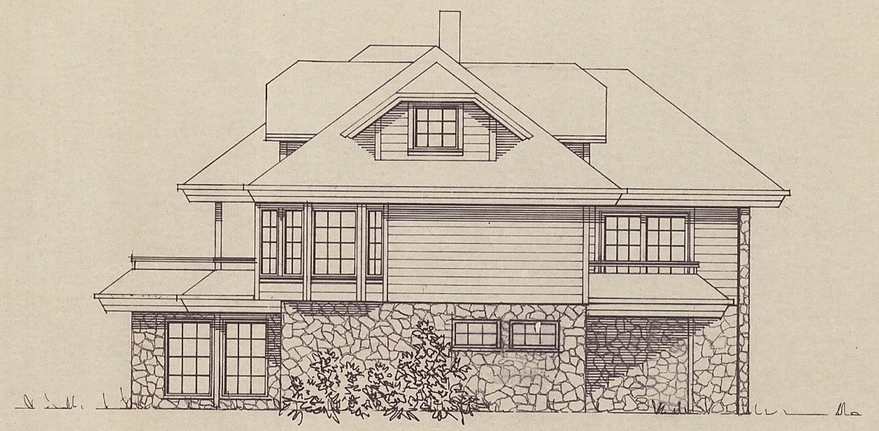
TEGNING: FASADER

TEGN. NR: 89-431

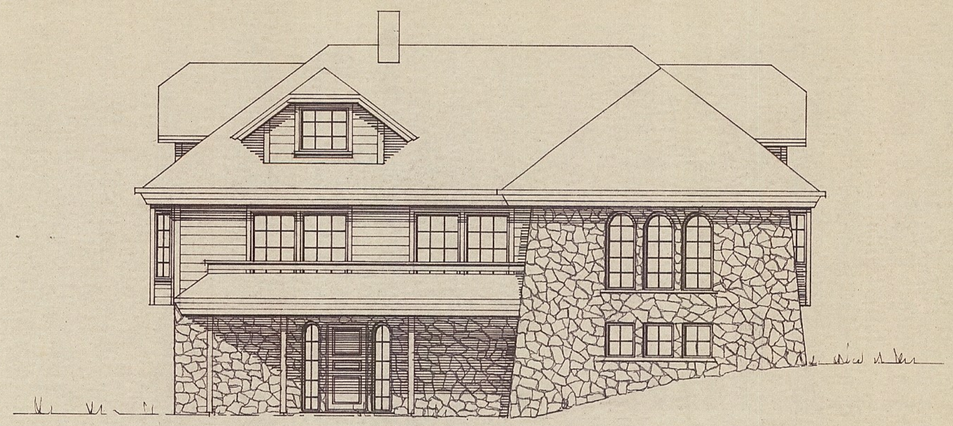
ARKIV



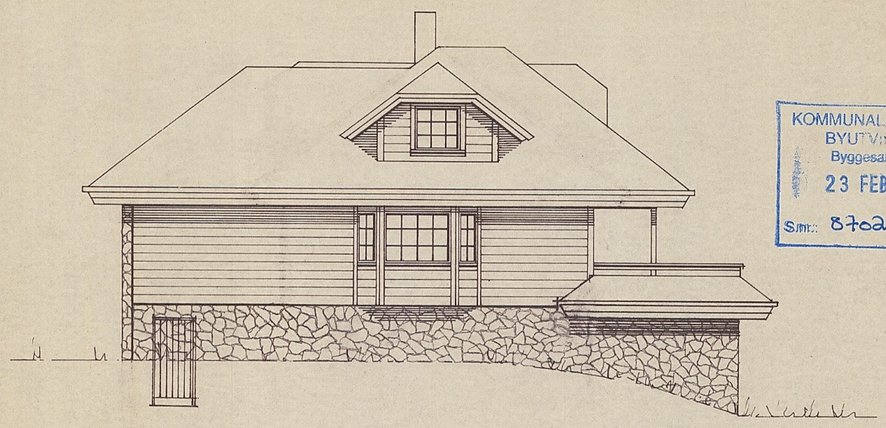
FASADE MOT VEST.



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT NORD.

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
23 FEB. 1990
Sak: 870235

c				31.1.90.
b		REV.		11.1.90.
a				24.10.89
REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN	DATO

BRUVIKHUS

AKSEL BRUVIK
V. TORVGT. 1
5000 BERGEN
TLF. (05) 32 07 00

BEBYGD AREAL	Dato: 23.8.89.
BRUTTO AREAL	Kontr.
BRUKS AREAL	Tegner:
BEREGNET AREAL	

PROSJEKT: ENEBOLIG — TYPE:

BYGGHERRE: EVY & TORLEIF OLSEN — BYGGESAKSNR:

BYGGEPLASSADR.: — KOMMUNE: BERGEN

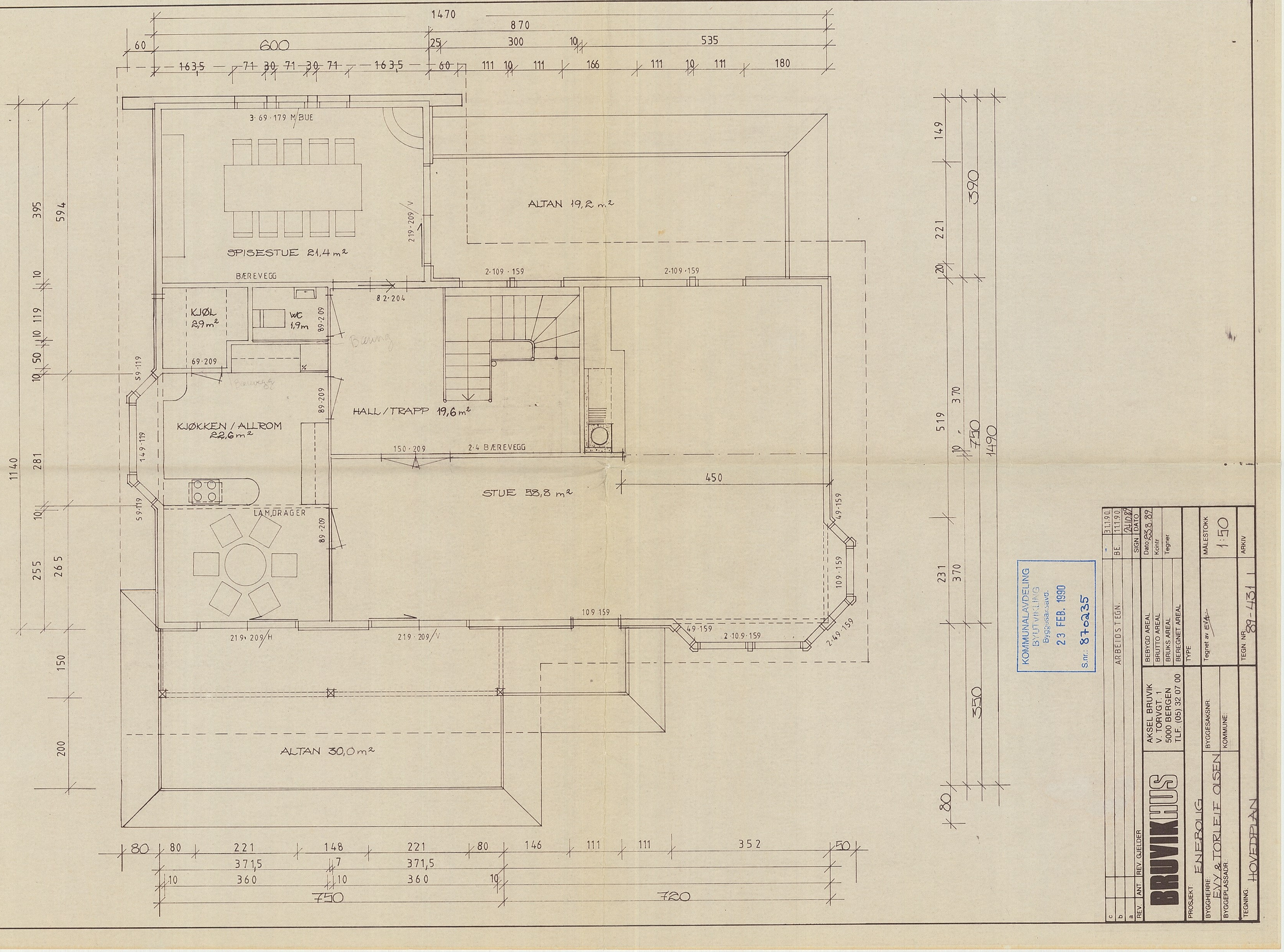
Tegnet av: EVA

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNING: FASADER

TEGN. NR: 89-431

ARKIV:



KOMMUNALAVDELING
BYGGTEKNIKK
Byggesaksavd.
23 FEB. 1990
S.nr.: 87-0235

REV	ANT.	REV. GJELDER			
a					
b					
c					
		ARBEIDSTEGN.	BE	111.90	
			-	311.90	

BRUVIKHUS

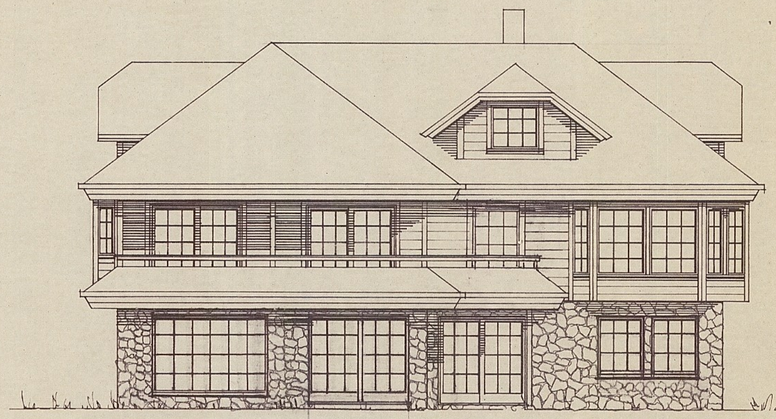
AKSEL BRUVIK
V. TORVGT. 1
5000 BERGEN
TLF. (05) 32 07 00

BEBYGD AREAL	Dato 23.8.89
BRUTTO AREAL	Kontr
BRUKS AREAL	Tegner
BEREGNET AREAL	
TYPE	

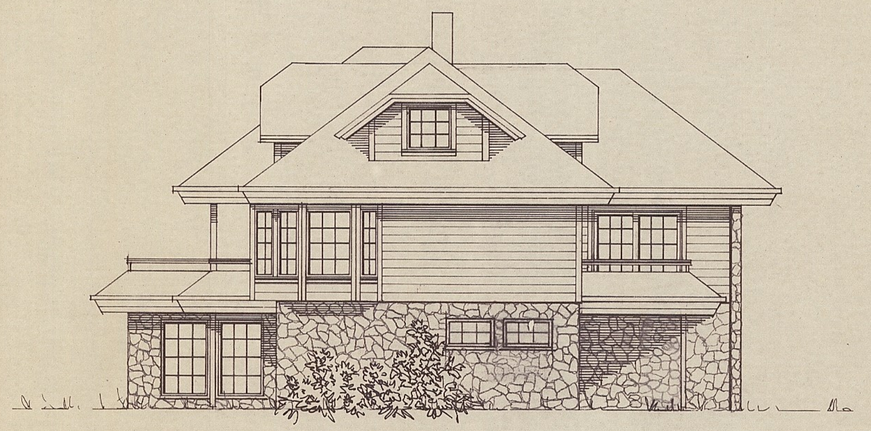
PROSJEKT: ENEBOLIG
BYGGHERRE: EVY & TORLEIF OLSEN
BYGGEPLASSADR:
BYGGESAKSNR:
KOMMUNE:
Tegnet av: ek/e
MÅLESTOKK 1:50
TEGNING: HOVEDPLAN
TEGN. NR 89-4311
ARKIV

Berith Stavenes

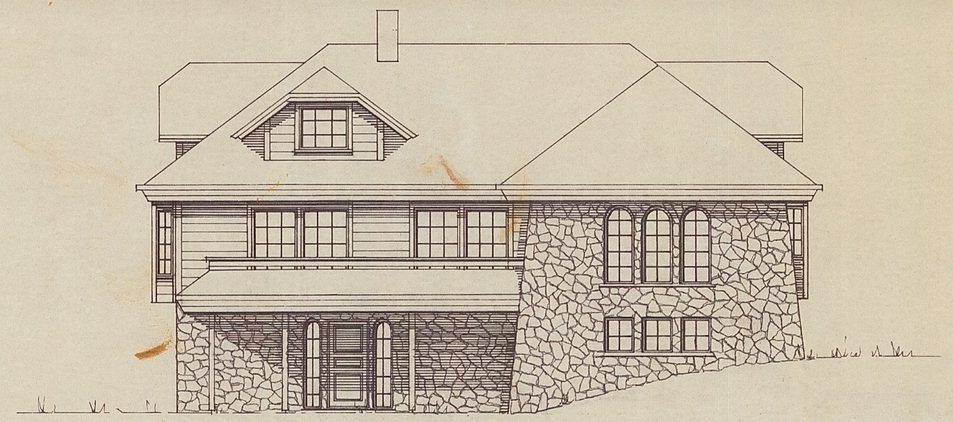
Gro Tofland



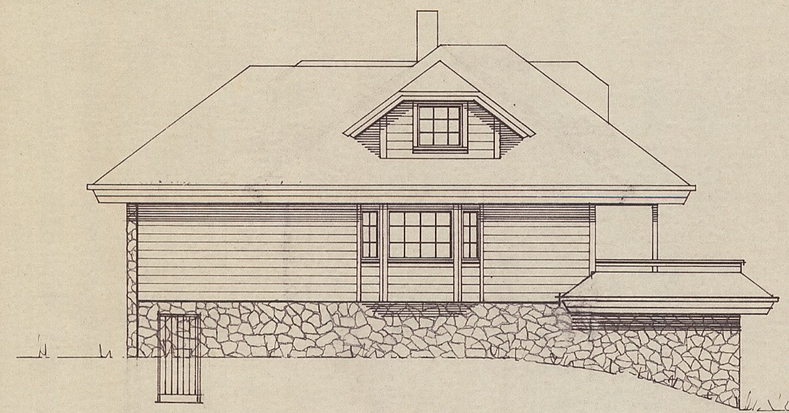
FASADE MOT VEST.



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT NORD.

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
23 FEB. 1990
S.nr.: 870235

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN	DATO
c				31.1.90.
b		REV.		1.1.90.
a				24.10.89

BRUVIKHUS

AKSEL BRUVIK
V. TORVGT. 1
5000 BERGEN
TLF. (05) 32 07 00

BEBYGD AREAL	Dato: 23.8.89
BRUTTO AREAL	Kontr.
BRUKS AREAL	Tegner:
BEREGNET AREAL	

PROSJEKT: ENEBOLIG

TYPE

BYGGHERRE: EVY & TORLEIF OLSEN

BYGGESAKSNR:

BYGGEPLASSADR.:

KOMMUNE: BERGEN

Tegnet av: EVA

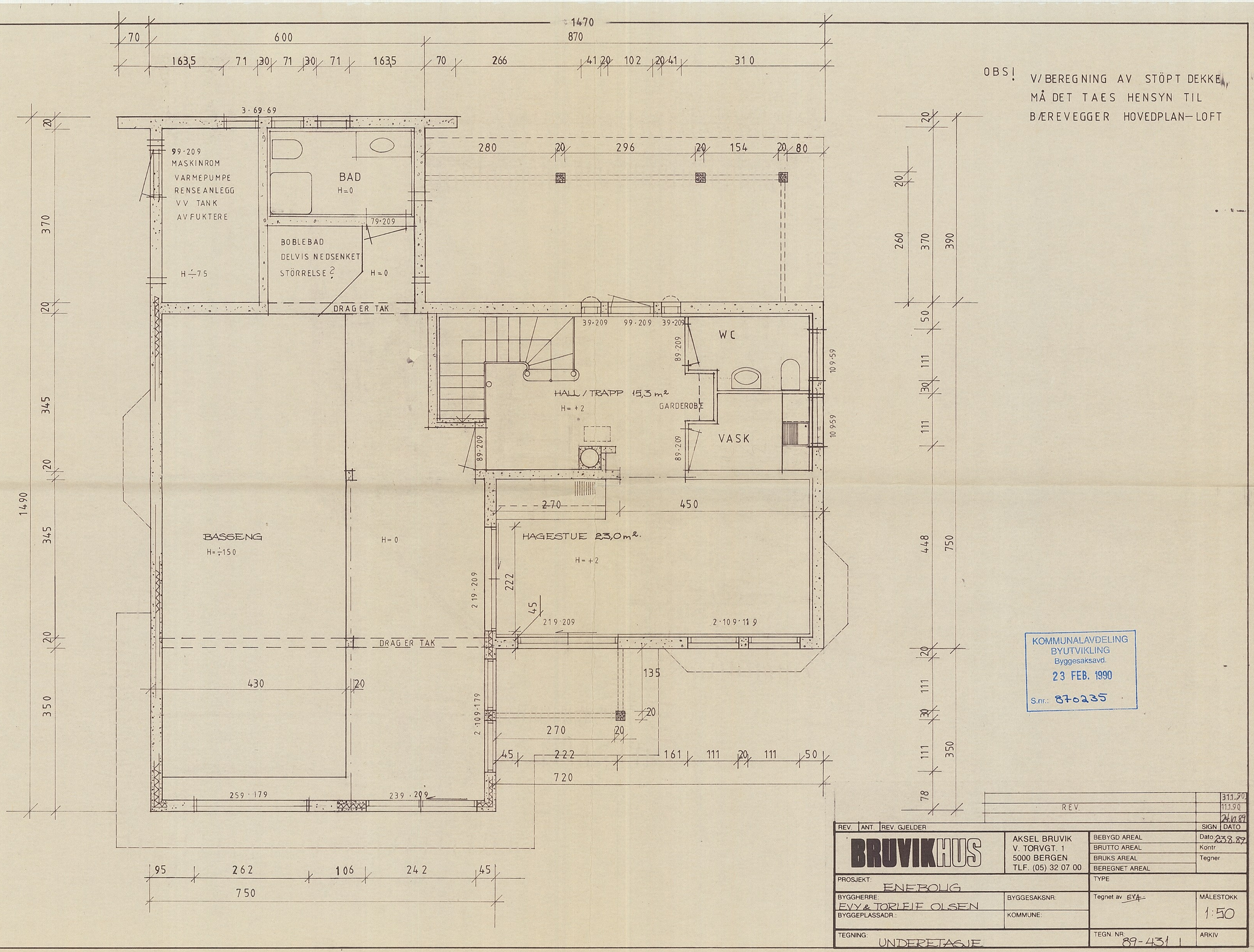
MÅLESTOKK: 1:100

TEGNING: FASADER

TEGN. NR: 89-431 1

ARKIV:

OBS! V/BEREGNING AV STØPT DEKKE, MÅ DET TAES HENSYN TIL BÆREVEGGER HOVEDPLAN–LOFT



KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
23 FEB. 1990
S.nr.: 870235

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN	DATO
		REV.		311.90
				111.90
				24.10.89

BRUVIKHUS

AKSEL BRUVIK
V. TORVGT. 1
5000 BERGEN
TLF. (05) 32 07 00

BEBYGD AREAL	Dato: 23.8.89
BRUTTO AREAL	Kontr
BRUKS AREAL	Tegner
BEREGNET AREAL	

PROSJEKT: ENEBOLIG — TYPE

BYGGHERRE: EVY & TORLEIF OLSEN — BYGGESAKSNR:

BYGGEPLASSADR.: — KOMMUNE:

Tegnet av EVA

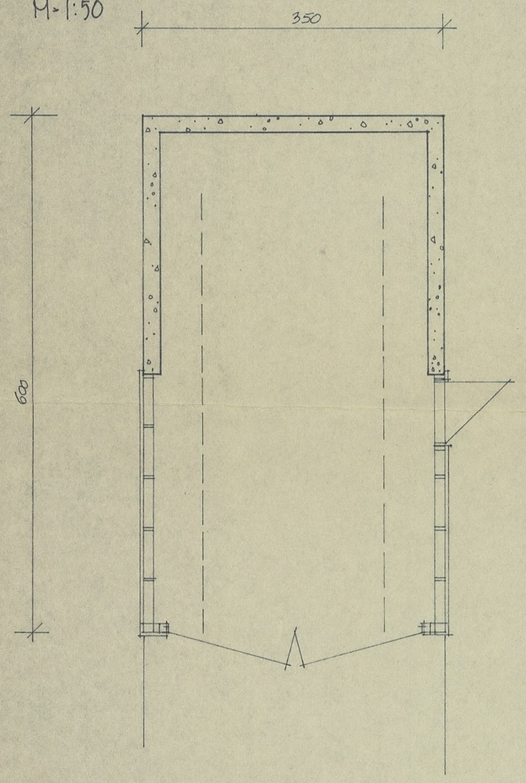
MÅLESTOKK 1:50

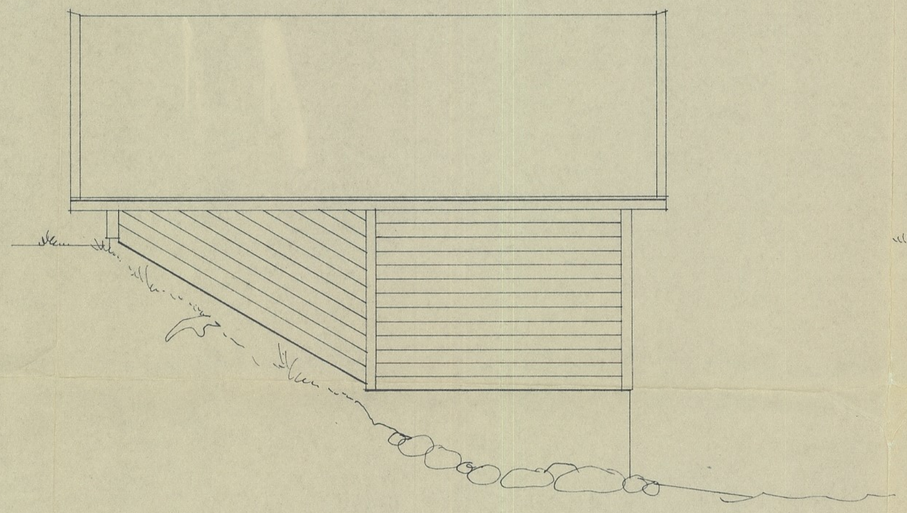
TEGNING: UNDERETASJE

TEGN. NR. 89-431 1

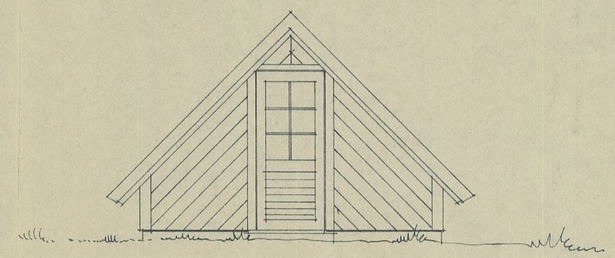
ARKIV

PLAN M-1:50



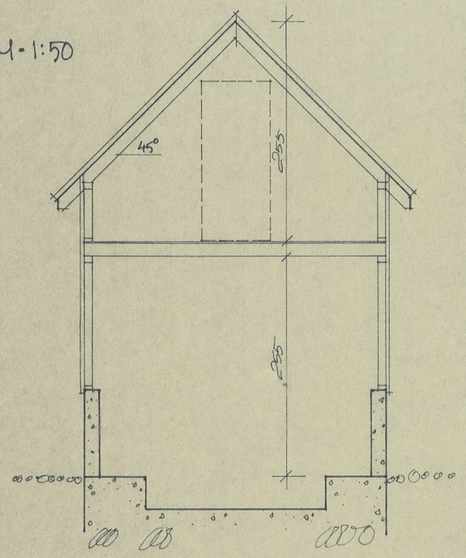


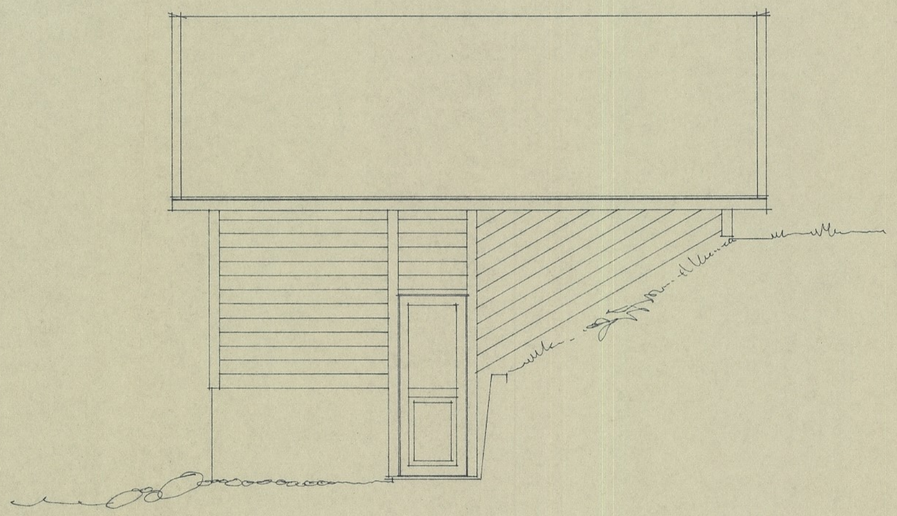
NORD-VEST



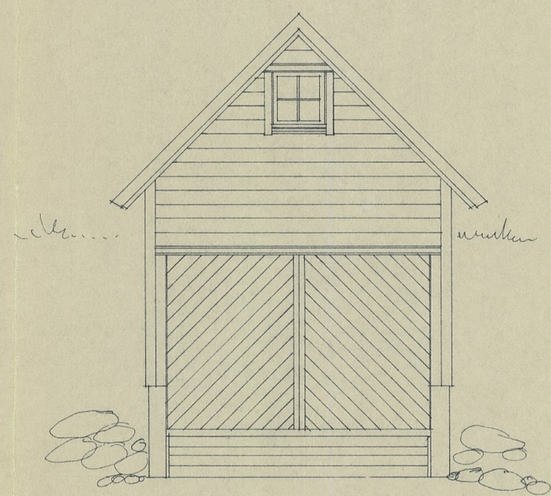
NORD-ØST

SNITT M-1:50





SØR-ØST



SØR-VEST

BERGEN KOMMUNE
K.AVD.TEKNISK UTBYGGING
17.02.87 870235 877002
BYGGESAKSAVDELINGEN

NAUST FOR EVY OG TORLEIF OLSEN - FANAHAMMEREN I FANA
BG. 12.02 87

A.S TORRKOPI

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.