

# Tilstandsrapport

## Med arealmåling og markedsverdi

**Rennedalsvegen**

5355 Knarrevik  
Gnr. 39 Bnr. 21  
4626 Øygarden kommune

Byggeår 1967

**Benevnelse**

Nøst

**Tomteareal****BRA**

35 m<sup>2</sup>

230 m<sup>2</sup>

**Markedsverdi**

Kr. 950 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr./Ref.nr.** 567823

**Befaringsdato** 16.06.2021

**Rapportdato** 22.06.2021

**Rapportansvarlig**

Alfatakst Jens Lie  
Takstingeniør: Jens Lie  
Elvabakkvegen 3, 5360 KOLLTVEIT  
Tlf.: 98223730  
E-post: alfatakst@gmail.com

# Tilstandsrapport

## Tilstandsrapport og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante for eiendommen. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning for eiendommen.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

## Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

## Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport.

## Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

## Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

## Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggeforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

## Andre uttrykk og definisjoner

**Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

**Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikktagninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

**Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

**Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

**Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

# Tilstandsrapport

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/567823>

## Egne premisser

Rapporten er utført av en sertifisert takstmann som følger det regelverket og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Rapporten er utført som visuell besiktigelse av Nøstet/eiendommen, med stikkmålinger samt andre kontroller av byggverk.

Det må presiseres at ikke alle rom og tilkomstmuligheter er kontrollert for fukt og skader.

Nøstet er ikke kontrollert i forhold til eventuelle skadedyr og eventuelle asbestholdige materialer, samt lys og rømningsveier i forhold til byggeårets byggetekniske krav.

Opplysninger om tomteforhold etc. baserer seg på opplysninger gitt av rekvirenten og er om mulig kontrollert opp mot Eiendomsregisteret.

Undertegnede takstingeniør er frittstående og uavhengig, uten noen økonomiske bindinger til andre aktører i markedet.

Det må opplyses om at befaringen av bygget har vært stedvis, og at alle bygningsdeler derfor ikke er totalkontrollert.

Det er ikke kontrollert om bygget og eiendommen er i samsvar med kommunens eller andre offentlige myndigheters dokumenter.

## Eiendomsopplysninger

Adresse	Rennedalsvegen						
Postnr./sted	5355 Knarrevik						
Kommune	4626 Øygarden	Gnr	39	Bnr	21	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	Frode Østgulen, Mette Østgulen						
Rekvirent	Frode Østgulen						
Befaringsdato	16.06.2021						
Tilstede / opplysninger gitt av	Frode Østgulen						

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Nøst	1967	2017

## Dokumentkontroll

Eiendommen er ikke kontrollert om dagens bruk er godkjent, eller om krav til bygningsforskrifter eller pålegg er oppfylt.

Sjekk i Eiendomsregisteret om informasjon om eiendommen. Herunder hjemmelshaver og tomtestørrelse.

## Andre opplysninger

Levetidsbetraktninger er i henhold til SINTEF/Byggforsk byggedetaljblad nr.700.320.

På en del punkter er tilstandsgraden beskrevet under vurdering.

Dette pga. tilgang til oppbygging av bygningsdelen, og forskjellige kvaliteter og rehabilitering på deler av bygningsdelen.

Oppdragsgiver opplyser at Øygarden kommune har flere bemerkninger vedr. eiendommen som må justeres.

Kjøpere og brukere at tilstandsrapporten anbefales å sette seg inn i dette.

Dette har fått flere saksnr. hos Øygarden Kommune og kan trolig leses på postlistene i kommunen eller fremlegges av selger.

Sak nr. 20/2927, 20/6222, 20/22313, 20/23116, 20/50138, 20/52243.

# Tilstandsrapport

## Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Eiendommen med navnet Sjølyst og nøstet som har alt på et plan, er pusset opp innvendig senere år og fremstår mer som en hytte.

Trolig er alle bærende konstruksjoner, inkl. utvendige murer fra byggeår.

Se ellers punktene i rapporten for detaljert info.

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Nøst	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. etasje	39	35	33	2	Stue/kjøkken, 1 stk. soverom	1 stk. bod.
<b>Sum</b>	<b>39</b>	<b>35</b>	<b>33</b>	<b>2</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>39</b>	<b>35</b>	<b>33</b>	<b>2</b>		

### Kommentarer til arealberegningen

Beregning av areal tar ikke hensyn til om arealet er godkjent eller i hht. nåværende eller tidligere byggeforskrifter. Soverom er ikke godkjent som soverom.

Bruksareal og boareal er utregnet med lasermåler på bygget.  
 Bruttoareal er beregnet.  
 Blindloft er ikke beboelig eller målbart.

### Kommentarer til planløsningen

Grei planløsning med god utnyttelse av arealene.

## Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold, arealplaner, kommuneplaner og annen planinformasjon er ikke kontrollert i denne rapporten. Det anbefales å ta kontakt med kommunen om dette vil undersøkes.

## Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Grunnboken er ikke kontrollert vedr. denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere grunnboken før ett eventuelt kjøp/salg. Oppdragsgiver opplyser at det er veirett til eiendommen.

## Tomt / område / miljø

Tomteareal	230 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet
------------	--------------------	-----------	------

### Beskrivelse

TOMT  
 Opplyst tomteareal er ikke kontrollert i kart eller terreng, men hentet ut fra Eiendomsregisteret.  
 Tomten har bra med sol, har litt støy fra biler på Sotrabroen, og fin utsikt over nrområdet og innseilingen til Bergen.  
 Parkering langs offentlig vei.  
 Det er trapper ned til eiendommen fra offentlig vei.  
 Det meste av tomtene er opparbeidet med bla. kran for båtoppdrag, betongmurer med steinheller, terrasse og brygge i mur med impregnerte terrassebord og tilhørende gjerde.  
 Et mindre område av terrassegulvet i tre har skader.

# Tilstandsrapport

## OMRÅDE

Eiendommen ligger usjenert for seg selv i landlige omgivelser.  
Det er ca. 5 min. kjøring til kommunesenteret på Straume med bla. Øygarden Rådhus og Sartor Storsenter.  
10 min. kjøring til Bergen sentrum.

## Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen har adkomst til vei via trapp over annen eiendom.  
Nøstet er ikke tilknyttet vann og avløp.

Ikke kontrollert om tilgang til eiendommen, parkering eller vei er tilstrekkelig eller godkjent.

## Markedsanalyse

Eiendommen ligger i et velfungerende marked.  
Nedenforstående markedsverdi gi uttrykk for hva som kan antas å få, ikke bekrefte å få, for eiendommen ved befaringsstidspunktet i dagens marked, størrelse, standard, rettigheter og beliggenhet tatt i betraktning.


## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Markedsverdi**  
**Kr. 950 000,-**

## Sted og dato

Liaskjæret, 22.06.2021



Jens Lie

# Tilstandsrapport

## Bygg A: Nøst

## Tilstandsrapport

### Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

#### Beskrivelse

Byggegrunn er planert på ett plan med antatt komprimerte steinmasser ut mot mur i mot sjø.  
Fundamenter til dette bygget er grunnmuren/sokkelen.  
Gulv mot grunn under bygget har ikke tilgang.

#### Vurdering

Grunn, fundamener eller mur i sjø er ikke kontrollert pga. tilkomst.

### Drenering

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

#### Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering og type sikring som evt. er benyttet rundt bygget pga. tilkomst.

#### Vurdering

På grunn av tilkomst er det ikke mulig å vurdere dreneringen eller sette tilstandsgrad.

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

#### Beskrivelse

Byggets yttervegger er oppført i bindingsverk av tre, antatt fra byggeår.  
Antas å være isolert med mineralull, plast og vindtetting etter byggeår.  
Innvendig tekking med malt panel etter byggeår.

Utvendig tekking med liggende enkeltfalsset behandlet kledning og tilhørende vinduslister, vindskier og hjørnebord.  
Usikkert årstall på utvendig tekking.

#### Vurdering

Siden mulig isolering antas å være eldre kan den være svekket.  
Det ble gjort visuell kontroll av fasader, med tilfeldig valgte stikktagninger der det er trekledning. Det ble funnet noen få kledningsbord med råte og funn av stedvis råte i vindskier.  
Det er ikke kontrollert om musebånd og lufting under kledning er utført forskriftsmessig.

Tilstandsgrad 1 er valgt på utvendige fasader, men noe ytterkledning med tilbehør må byttes stedvis innen kort tid grunnet råte.  
Det er ikke satt tilstandsgrad på oppbyggingen av veggkonstruksjonen pga. manglende tilkomst.

#### Levetid

Normal levetid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.  
Normal levetid før reparasjon av ytterkledning av tre er 40-60 år.  
Normal levetid på intervaller på maling/beising av trekledning er 6-12 år.

# Tilstandsrapport

## Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

### Beskrivelse

#### VINDUER

Vinduer i trekarmen med utvendige trelister.

Glassruter med to-lags glass.

Åpningsvindu er fuget fast med fugeskum og kan ikke åpnes.

2 stk. vinduer mot sør, "i kjøkken og soverom" er ulovlig oppført og har pålegg om å bli fjernet når ny kledning skal monteres.

#### DØRER

Hvitmalte innvendige furudører med profilerte overflater.

Nyere gatedør i tre i hvitmalt utførelse med kodelås.

Dbbel sidehengslet uisolert tredør med totalbredde på ca. 2,2 i gavlvegg mot terrasse/brygge i nord.

## Vurdering

Et vindu har prukket innvendig glassrute.

Vinduer er trolig 30-40 år og kan forventes å bli byttet.

Tilstandsgrad 2 settes på vinduer.

#### DØRER

Utvalgte kontrollpunkter på dører viser stedvis bruksslitasje og elde som er naturlig ut fra alder, men uten å finne skader feil eller mangler som indikerer at det må byttes ved befaringen.

Tilstandsgrad 1 settes på dører.

## Levetid

Normal levetid før utskifting av tredører er 30-50 år.

Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Normal levetid før utskifting av vindu med trekarmen er 20-60 år.

Normal levetid før utskifting av ytterdører i tre er 20-40 år.

## Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er bygget som saltak, konstruert med taksperr i tre, undertak av sutaksbord og ventilert blindloft.

Innvendig på blindloft er det delvis gulv, lys, stikkontakter og isolert mot etasjen under.

Tilgang til blindloft gjennom luke i take, plassert innenfor inngangsdøren.

#### UTVENDIG

Taket er tekket utvendig med sort bølgeformet stålplater med tilhørende mønebeslag og vindskier.

## Vurdering

#### INNENDIG:

Takkonstruksjonen har ved stedvis kontroll, ingen synlige skader, feil eller mangler.

Deler av blindloftet er stedvis inspisert og vurderes tett for lekkasjer på kontrollpunkter, ventilert og har ikke tegn til fukt, råte eller treskadeinsekter.

Men bla. pga. alder betyr ikke det at det ikke kan være skader.

Takkonstruksjonen er antatt fra byggeår.

Tilstandsgrad på inspisert blindloft er 1.

#### UTVENDIG:

Utvendig tak er kontrollert uten inngrep i byggverket. Det er funnet synlige rustflekker på stålplatene på utvalgte kontrollpunkter.

Disse kan utvikle seg til omfattende rustskader.

Takkonstruksjonen utvendig er kontrollert stedvis og fra bakkenivå pga. tilkomst.

Stålplatene er antatt 20-25 år gamle.

Tilstandsgrad på utvendig tak er 2 bla. pga. alder.

# Tilstandsrapport

## Toalettrom

*Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.*

### Beskrivelse

Det er plassert flyttbar Porta Potti eller lignende i bod.

### Vurdering

Ikke godkjent toalettrom.

## Kjøkken

*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Beskrivelse

Det er montert minikjøkken med bla. kokeplater, vask og kjøleskap.

### Vurdering

Dette er ikke testet.  
Ikke godkjent kjøkken.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Strøminntak i luftspenn.  
Nyere sikringskap med automatsikringer med jordfeilbryter på alle sikringene og strømmåler med fjernavleser.  
Det er montert totalt 6 stk. kurser i følge kursfortegnelse.

### Vurdering

Elektrisk arbeid og utstyr er ikke kontrollert.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse for vurdering av el. anlegg og henviser til det lokale el. tilsyn om ytterligere informasjon/kontroll ønskes.

## Diverse utstyr

*Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.*

### Beskrivelse

Varmepumpe type Panasonic luft til luft er montert.

Ventilasjonsanlegg type Mitsubishi er montert.

Båtkran for opptak av mindre båter, montert på bryggen, med tilhørende åpning av rekkverk.

### Vurdering

Beskrevet utstyr er ikke funksjonstestet eller kontrollert for skader feil eller mangler.  
Tilstandsgrad er derfor ikke satt.